

Códigos electrónicos

Código de Legislación Registral

Edición actualizada a 7 de mayo de 2024



MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

BOE

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Coedición del Ministerio de Justicia y la Agencia Estatal Boletín Oficial del del Estado

NIPO (PDF): (BOE) 007-16-008-3

NIPO (PDF): (M. de Justicia) 051-16-004-6

NIPO (Papel): (BOE) 007-16-007-8

NIPO (Papel): (M. de Justicia) 051-16-003-0

NIPO (ePUB): (BOE) 007-16-009-9

NIPO (ePUB): (M. de Justicia) 051-16-005-1

ISBN: 978-84-340-2251-5

Depósito Legal: M-31791-2015

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

1.1.1 BIENES INMUEBLES

§ 1. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria	1
§ 2. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario	100
§ 3. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística	260
§ 4. Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos	293
§ 5. Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto	296
§ 6. Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad	302
§ 7. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	309

1.1.2 BIENES MUEBLES

§ 8. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión	373
§ 9. Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, sobre libro de entrada y horas de visita en los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y Provinciales de Venta a Plazos	405
§ 10. Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles	407

1.2.1 REGISTRO CIVIL

§ 11. Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil	424
§ 12. Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil	464

1.2.2 REGISTRO MERCANTIL

§ 13. Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil	538
--	-----

§ 14. Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el adjunto Arancel de los Registradores Mercantiles	656
---	-----

1.2.3 REGISTRO CONCURSAL

§ 15. Real Decreto 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal . . .	664
---	-----

1.3 REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

§ 16. Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. [Inclusión parcial]	673
§ 17. Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación	677
§ 18. Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	687
§ 19. Real Decreto 1975/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de condiciones generales de la contratación	695

2. LEGISLACIÓN CATASTRAL

§ 20. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. [Inclusión parcial]	697
§ 21. Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial]	716
§ 22. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial]	732

3. LEGISLACIÓN PROCESAL

§ 23. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. [Inclusión parcial]	734
§ 24. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial]	821

4. OTRAS NORMAS

§ 25. Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios	832
§ 26. Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. [Inclusión parcial]	838

§ 27. Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles	909
§ 28. Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. [Inclusión parcial]	920
§ 29. Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal	927
§ 30. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial]	1129
§ 31. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. [Inclusión parcial]	1157
§ 32. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. [Inclusión parcial]	1172
§ 33. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. [Inclusión parcial]	1174
§ 34. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. [Inclusión parcial]	1179
§ 35. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. [Inclusión parcial]	1183
§ 36. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. [Inclusión parcial]	1186
§ 37. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. [Inclusión parcial]	1192
§ 38. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. [Inclusión parcial]	1198
§ 39. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. [Inclusión parcial]	1204
§ 40. Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. [Inclusión parcial]	1212

ÍNDICE SISTEMÁTICO

1.1.1 BIENES INMUEBLES

§ 1. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.	1
<i>Preámbulo.</i>	1
<i>Artículos</i>	2
LEY HIPOTECARIA.	3
TÍTULO I. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	3
TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción	4
TÍTULO III. De las anotaciones preventivas	18
TÍTULO IV. De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas	24
TÍTULO IV BIS. De la conciliación	28
TÍTULO V. De las hipotecas	28
Sección 1. ^a De la hipoteca en general	28
Sección 2. ^a De las hipotecas voluntarias.	36
Sección 3. ^a De las hipotecas legales	41
Subsección 1. ^a De la hipoteca dotal	43
Subsección 2. ^a De la hipoteca por bienes reservables	45
Subsección 3. ^a De la hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad	46
Subsección 4. ^a De la hipoteca por razón de tutela.	46
Subsección 5. ^a De otras hipotecas legales.	47
TÍTULO VI. De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica	47
TÍTULO VII. De la rectificación de los errores en los asientos.	59
TÍTULO VIII. De la publicidad de los Registros	61
Sección 1. ^a De la información registral	61
Sección 2. ^a De las certificaciones	63
TÍTULO IX. Del modo de llevar los Registros	65
Información y protección al consumidor	78
TÍTULO X. De la Dirección e Inspección de los Registros	79
TÍTULO XI. De la demarcación de los Registros y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores	82
TÍTULO XII. De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los registradores	86
Sección 1. ^a De la responsabilidad de los Registradores	86
Sección 2. ^a Del régimen disciplinario de los Registradores	88
TÍTULO XIII. De los documentos no inscritos	92
TÍTULO XIV. Recursos contra la calificación	92
<i>Disposiciones adicionales</i>	96
<i>Disposiciones transitorias</i>	97
<i>Disposiciones derogatorias</i>	99
§ 2. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario	100
<i>Preámbulo.</i>	100
<i>Artículos</i>	102
REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA	102
TÍTULO PRIMERO. Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción	102
Del Registro de la Propiedad	102
Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción	103
Documentos auténticos	109
TÍTULO SEGUNDO. De la forma y efectos de la inscripción	110
Solicitud de inscripción.	110
Clase y orden de los asientos	110
Inscripción, agrupación, división y segregación de fincas	110

Circunstancias de las inscripciones	112
Del precio aplazado.	114
Inscripción de concesiones y otras fincas especiales.	115
Inscripción de foros, subforos y otros derechos análogos.	118
Inscripciones de capitulaciones matrimoniales, de herencia y de contrato sucesorio	119
Inscripción de bienes de ausentes, de los cónyuges y de la sociedad conyugal	123
Plazo para verificar la inscripción	125
Calificación registral y sus efectos	125
Del recurso gubernativo	128
Procedimiento para el ejercicio de acciones reales	130
TÍTULO TERCERO. De las anotaciones preventivas	132
De demanda	132
De embargo y secuestro.	132
De incapacidad	133
Tercer poseedor de bienes anotados	133
Otras anotaciones de embargo y prohibición de enajenar	133
Del derecho hereditario	134
De legados	134
De créditos refaccionarios.	136
Asientos por suspensión de otros	137
Circunstancias de las anotaciones	137
TÍTULO CUARTO. De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas	140
Título y procedimiento cancelatorios	140
Forma de las cancelaciones	143
Circunstancias generales de las cancelaciones	144
Conversión	144
Caducidad de anotaciones	145
Suspensión de cancelación.	146
Prórroga de anotaciones preventivas.	146
Cancelación de anotaciones preventivas	147
Cancelaciones especiales.	149
TÍTULO QUINTO. De las hipotecas	149
Sección 1.ª De la hipoteca en general	149
Extensión de la hipoteca	149
Distribución del crédito hipotecario.	150
Ejercicio de la acción hipotecaria.	151
A) En el procedimiento ejecutivo ordinario	151
B) En el procedimiento judicial sumario.	152
C) En el procedimiento ejecutivo extrajudicial.	153
Sección 2.ª De las hipotecas voluntarias	159
Hipoteca constituida unilateralmente	159
Sujeta a condición	160
Posposición de hipoteca	160
Cesión de crédito hipotecario	160
Hipoteca en garantía de cuentas corrientes	161
En garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador	161
En garantía de rentas	161
Sección 3.ª De las hipotecas legales	162
Regla general.	162
Hipoteca dotal	162
Por bienes reservables.	164
Por los bienes de los que están bajo la patria potestad	166
Por razón de tutela	166
Otras hipotecas legales	167
TÍTULO SEXTO. De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.	167
Expediente de dominio.	167
Acta de notoriedad	170
Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos	172
Certificaciones de dominio	173
Declaraciones de obra nueva	174
Expediente de liberación de gravámenes	174
Inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas.	175
Doble inmatriculación.	175
TÍTULO SÉPTIMO. De la rectificación de errores en los asientos	176
Reglas generales	176
Errores rectificables por el Registrador.	177

No rectificables sin consentimiento de los interesados	178
Rectificación a instancia de los interesados.	179
Gastos de la rectificación	179
TÍTULO OCTAVO. De la publicidad formal e información registral	179
Publicidad formal	179
Nota al pie del título.	181
Asesoramiento	181
Certificaciones: sus clases y modos de expedirlas	181
Certificaciones de cargas	184
Información continuada y dictámenes	185
TÍTULO NOVENO. Del modo de llevar los Registros	187
Oficina del Registro.	187
Libros	188
Ordenación del archivo	189
Ordenación de los asientos en los libros.	190
Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición	192
Índices	193
Libro Inventario	195
Libros provisionales.	195
Legajos	196
Diligencia de los libros de actas de la junta de propietarios	197
Diario y asientos de presentación	198
Alteraciones en el nombre y número de fincas	205
TÍTULO DÉCIMO. De la Dirección e Inspección de los Registros	205
Sección 1.ª De la Dirección General	205
Competencia y organización de la Dirección General	205
Director general	205
Cuerpo Especial Facultativo.	206
Oposición directa.	207
Concurso de méritos	208
Régimen interior	209
Sección 2.ª De la Inspección de los Registros	210
Inspección Central.	210
Por los Presidentes de las Audiencias	210
Certificaciones semestrales	211
Visitas.	212
Consultas	212
TÍTULO UNDÉCIMO. De la demarcación de los Registros de la Propiedad y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores	212
Sección 1.ª Demarcación de los Registros	212
Demarcación	212
Sección 2.ª Nombramientos, cualidades y deberes de los Registradores.	215
Provisión de vacantes.	215
A. Interinamente	215
B. En propiedad	216
Ingreso en el Cuerpo	218
Incompatibilidades.	222
Del nombramiento y posesión.	223
Escalafón	224
Fianzas.	224
Derechos y cualidades de los Registradores	227
Excedencias y jubilaciones	228
Permutas.	229
Licencias.	230
Empleados del Registrador	233
Sección 3.ª Del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.	234
TÍTULO DUODÉCIMO. De la responsabilidad disciplinaria de los Registradores	234
TÍTULO DECIMOTERCERO. De los documentos no inscritos	240
TÍTULO DECIMOCUARTO. De los honorarios	241
Reglas para la aplicación del arancel.	241
TÍTULO DECIMOQUINTO. De la estadística de la propiedad territorial.	244
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	244
DISPOSICIONES ADICIONALES	245
DISPOSICIÓN FINAL	246
MODELOS. ADVERTENCIA	246
MODELO I. ASIENTO DE PRESENTACIÓN	246

MODELO II. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE UNA ESCRITURA DE VENTA	246
MODELO III. INSCRIPCIÓN CONCISA DE COMPRA VENTA Y NOTA MARGINAL DE CANCELACIÓN A INSTANCIA DE PARTE INTERESADA, DE MENCIONES Y ANOTACIONES CADUCADAS	247
MODELO IV. INSCRIPCIÓN DE HERENCIA TESTADA CONFORME AL ARTÍCULO 205 DE LA LEY.	247
MODELO V. INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE DOCUMENTO PÚBLICO COMPLEMENTADO POR ACTA DE NOTORIEDAD	248
MODELO VI. INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO FEHACIENTEMENTE INCORPORADO A ACTA DE NOTORIEDAD	248
MODELO VII. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE HIPOTECA VOLUNTARIA.	248
MODELO VIII. INSCRIPCIÓN CONCISA DE HIPOTECA	248
MODELO IX. HIPOTECA EN GARANTÍA DE RENTAS PERIÓDICAS CONSTITUIDA POR TESTAMENTO	249
MODELO X. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE FINCA ADQUIRIDA POR HERENCIA INTESTADA CON NOTA MARGINAL DECLARANDO QUE ES RESERVABLE	249
MODELO XI. ANOTACIÓN PREVENTIVA EXTENSA DE EMBARGO POR DEUDAS CONTRAIDAS POR EL CAUSANTE DE UNA HERENCIA	249
MODELO XII. ANOTACIÓN CONCISA DE EMBARGO.	250
MODELO XIII. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE, DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS PÚBLICAS ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN, SEGÚN EL ARTÍCULO 70 DEL REGLAMENTO	250
MODELO XIV. INSCRIPCIÓN EXTENSA EN VIRTUD DE EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO	250
MODELO XV. CANCELACIÓN EXTENSA DE DESCRIPCIÓN DE HIPOTECA	250
MODELO XVI. CANCELACIÓN CONCISA DE INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA.	250
MODELO XVII. CANCELACIÓN EXTENSA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.	251
MODELO XVIII. NOTAS AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	251
MODELO XIX. NOTA DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INSCRITAS.	251
MODELO XX. NOTA DE ENTREGA DE BIENES DOTALES O PARAFERNALES.	251
MODELO XXI. NOTA AL PIE DEL TÍTULO CONFORME AL ARTÍCULO 554 DEL REGLAMENTO.	251
MODELO XXII. CERTIFICACIONES	251
MODELO XXIII.	252
MODELO XXIV.	252
MODELO XXV	253
MODELO XXVI. ESTADO I.–ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	253
MODELO XXVII. ESTADO II.–DERECHOS REALES CON EXCLUSIÓN DEL DE HIPOTECA.	254
MODELO XXVIII. ESTADO III.–HIPOTECAS	255
MODELO XXIX. ESTADO IV.–PRÉSTAMOS	256
MODELO XXX. ESTADO V	256
MODELO XXXI. ESTADO VI	257
MODELO XXXII. ESTADO VII	257
MODELO XXXIII. LIBRO DE ESTADÍSTICA	258
MODELO XXXIV. DIARIO DE HONORARIOS	258

§ 3. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística	260
<i>Preámbulo.</i>	260
<i>Artículos</i>	265
<i>Disposiciones derogatorias</i>	265
<i>Disposiciones finales</i>	265
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	265
CAPÍTULO II. Inscripción de los proyectos de equidistribución	267
CAPÍTULO III. Expropiaciones urbanísticas	274
CAPÍTULO IV. Inscripción de cesiones obligatorias	276
CAPÍTULO V. Inscripción del aprovechamiento urbanístico	277
CAPÍTULO VI. Inscripción de las obras nuevas	281
CAPÍTULO VII. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística	283
CAPÍTULO VIII. Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo	285
CAPÍTULO IX. Notas marginales	286
CAPÍTULO X. Inscripción de actos de parcelación	288
CAPÍTULO XI. Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico	289
CAPÍTULO XII. Régimen de venta forzosa	291

§ 4. Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos	293
<i>Preámbulo</i>	293
<i>Artículos</i>	293
<i>Disposiciones finales</i>	295
§ 5. Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto	296
<i>Preámbulo</i>	296
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	298
CAPÍTULO II. Procedimiento para la intervención del registrador sustituto	299
<i>Disposiciones adicionales</i>	300
<i>Disposiciones transitorias</i>	301
<i>Disposiciones finales</i>	301
§ 6. Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.	302
<i>Preámbulo</i>	302
<i>Artículos</i>	303
DISPOSICIÓN DEROGATORIA.	303
DISPOSICIÓN FINAL	303
ANEXO I. Arancel de los Registradores de la Propiedad	303
ANEXO II. Normas generales de aplicación	306
§ 7. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	309
<i>Preámbulo</i>	309
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	315
CAPÍTULO II. Normas de protección del prestatario	319
Sección 1.ª Disposiciones generales	319
Sección 2.ª Normas de conducta	326
Sección 3.ª Forma, ejecución y resolución	331
CAPÍTULO III. Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios	333
Sección 1.ª Principios generales.	333
Sección 2.ª Intermediarios de crédito inmobiliario	334
Sección 3.ª Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario	340
Sección 4.ª Prestamistas inmobiliarios	340
CAPÍTULO IV. Régimen sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios.	341
<i>Disposiciones adicionales</i>	343
<i>Disposiciones transitorias</i>	347
<i>Disposiciones derogatorias</i>	348
<i>Disposiciones finales</i>	348
ANEXO I. Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)	358
ANEXO II. Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)	369

1.1.2 BIENES MUEBLES

§ 8. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión	373
<i>Preámbulo</i>	373
TÍTULO I. Disposiciones comunes a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento de posesión	382
TÍTULO II. De la hipoteca mobiliaria.	384
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	384
CAPÍTULO II. De la hipoteca de establecimientos mercantiles	386
CAPÍTULO III. De la hipoteca de automóviles y otros vehículos de motor, tranvías y vagones de ferrocarril de propiedad particular.	388

CAPÍTULO IV. De la hipoteca de aeronaves	389
CAPÍTULO V. De la hipoteca de maquinaria industrial.	390
CAPÍTULO VI. De la hipoteca de propiedad intelectual e industrial.	390
TÍTULO III. De la prenda sin desplazamiento	392
TÍTULO IV. Registro de hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento	395
Disposiciones generales.	395
TÍTULO V. De los procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados	398
Disposición general.	398
CAPÍTULO I. Normas procesales aplicables a la hipoteca mobiliaria	398
Sección 1.ª Procedimiento judicial sumario	398
Sección 2.ª Venta extrajudicial	398
Reglas especiales.	402
CAPÍTULO II. Normas procesales aplicables a la prenda sin desplazamiento	403
Sección 1.ª Procedimiento judicial sumario	403
Sección 2.ª Procedimiento extrajudicial	403
DISPOSICIONES ADICIONALES	403
DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA	404
§ 9. Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, sobre libro de entrada y horas de visita en los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y Provinciales de Venta a Plazos	405
<i>Preámbulo</i>	405
<i>Artículos</i>	405
§ 10. Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles	407
<i>Preámbulo</i>	407
ORDENANZA.	408
<i>Disposiciones transitorias</i>	421
<i>Disposiciones adicionales</i>	422
<i>Disposiciones derogatorias</i>	422
<i>Disposiciones finales</i>	423

1.2.1 REGISTRO CIVIL

§ 11. Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil	424
<i>Preámbulo</i>	424
TÍTULO I. El Registro Civil. Disposiciones generales	428
CAPÍTULO PRIMERO. Naturaleza, contenido y competencias del Registro Civil	428
CAPÍTULO SEGUNDO. Derechos y deberes ante el Registro Civil	430
TÍTULO II. Principios de funcionamiento del Registro Civil.	431
TÍTULO III. Estructura y dependencia del Registro Civil	432
CAPÍTULO PRIMERO. Oficinas del Registro Civil	432
CAPÍTULO SEGUNDO. La Dirección General de los Registros y del Notariado	433
TÍTULO IV. Títulos que acceden al Registro Civil. Control de legalidad.	434
CAPÍTULO PRIMERO. Títulos que acceden al Registro Civil	434
CAPÍTULO SEGUNDO. Control de legalidad	434
TÍTULO V. Los asientos registrales	435
CAPÍTULO PRIMERO. Competencia para efectuar los asientos	435
CAPÍTULO SEGUNDO. Reglas generales para la práctica de asientos.	436
CAPÍTULO TERCERO. Clases de asientos	436
CAPÍTULO CUARTO. Promoción de la inscripción y de otros asientos	437
TÍTULO VI. Hechos y actos inscribibles	437
CAPÍTULO PRIMERO. Inscripción de nacimiento	437
Sección 1.ª Hecho inscribible y personas obligadas a promover la inscripción	437
Sección 2.ª Contenido de la inscripción de nacimiento.	440
CAPÍTULO SEGUNDO. Inscripciones relativas al matrimonio	442
CAPÍTULO TERCERO. Inscripción de la defunción	446
CAPÍTULO CUARTO. Otras inscripciones	447
CAPÍTULO QUINTO. Inscripciones en circunstancias excepcionales	449
TÍTULO VII. Publicidad del Registro Civil.	449

CAPÍTULO PRIMERO. Instrumentos de publicidad registral	449
CAPÍTULO SEGUNDO. Datos sometidos a régimen de protección especial.	450
TÍTULO VIII. Régimen de recursos	451
TÍTULO IX. Los procedimientos registrales	452
CAPÍTULO PRIMERO. Reglas generales de los procedimientos registrales	452
CAPÍTULO SEGUNDO. Rectificación de los asientos del Registro Civil	452
CAPÍTULO TERCERO. Declaraciones con valor de simple presunción	452
TÍTULO X. Normas de Derecho internacional privado.	453
<i>Disposiciones adicionales</i>	455
<i>Disposiciones transitorias</i>	457
<i>Disposiciones derogatorias</i>	461
<i>Disposiciones finales</i>	461
§ 12. Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil	464
<i>Preámbulo</i>	464
<i>Artículos</i>	468
REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL	468
TÍTULO PRIMERO. Disposiciones generales	468
CAPÍTULO PRIMERO. Reglas comunes y complementarias	468
CAPÍTULO II. De la publicidad del Registro	470
Sección Primera. De las certificaciones	470
Sección Segunda. Del Libro de Familia	473
TÍTULO II. De los órganos del Registro.	474
CAPÍTULO PRIMERO. De la Dirección General de los Registros y del Notariado	474
CAPÍTULO II. De los Registros	475
Sección primera. De los Registros Municipales	475
Sección segunda. De los Registros Consulares y Central	476
Sección tercera. De la segregación, extinción y división de los Registros	477
CAPÍTULO III. De la Inspección y sanciones.	477
TÍTULO III. Reglas generales de competencia	479
Sección primera. De la competencia de los Registros	479
Sección segunda. De los nacimientos, matrimonios y defunciones ocurridos en circunstancias especiales.	480
Sección tercera. De los traslados de inscripciones	481
Sección cuarta. De las incompatibilidades	482
TÍTULO IV. De los asientos en general y modo de practicarlos	482
CAPÍTULO PRIMERO. De los títulos de inscripción	482
Sección primera. De las clases de títulos y sus requisitos.	482
Sección segunda. De los requisitos complementarios de los documentos.	483
CAPÍTULO II. De quienes promueven la inscripción y del auxilio para conseguirla.	483
CAPÍTULO III. De los Libros del Registro y de su archivo	484
Sección Primera. Disposiciones generales	484
Sección segunda. De los libros en especial.	485
Sección tercera. De los libros auxiliares	486
Sección cuarta. De los legajos y ficheros	488
Sección quinta. De los libros especiales del Registro Central	488
CAPÍTULO IV. De la calificación	489
CAPÍTULO V. De la extensión de los asientos.	490
CAPÍTULO VI. De las anotaciones	492
CAPÍTULO VII. De las notas marginales	493
CAPÍTULO VIII. De las cancelaciones.	494
TÍTULO V. De las Secciones del Registro	495
CAPÍTULO PRIMERO. De la Sección de Nacimientos y general	495
Sección primera. De la inscripción de nacimiento	495
Sección segunda. De las declaraciones de abortos.	496
Sección tercera. De las inscripciones marginales de la Sección primera.	496
Sección cuarta. De la filiación	497
Subsección primera. De la filiación materna.	497
Subsección segunda. De la filiación paterna matrimonial	498
Subsección tercera. De la inscripción de la filiación no matrimonial	498
Subsección cuarta. De la filiación desconocida.	499
Sección quinta. Del nombre y apellidos	499
Subsección primera. Del nombre propio	499
Subsección segunda. De los apellidos en general	500

Subsección tercera. De los apellidos de los hijos adoptivos	501
Subsección cuarta. De los expedientes sobre nombres y apellidos de la competencia del Ministerio o del Gobierno	501
Subsección quinta. De otros casos de cambio o conservación de nombres y apellidos	502
Subsección sexta. Reglas comunes de los expedientes de cambio	503
Subsección séptima. Nombre y apellidos de extranjeros	504
Sección sexta. De la nacionalidad y vecindad civil	504
Subsección primera. Reglas especiales de los expedientes de nacionalidad	504
Subsección segunda. De las modificaciones de nacionalidad y vecindad	505
CAPÍTULO II. De la Sección de Matrimonios	507
Sección primera. De la celebración del matrimonio ante Juez o funcionario que haga sus veces	507
Sección segunda. De la inscripción del matrimonio en el Registro Civil	509
Sección tercera. De las dispensas matrimoniales	510
Sección cuarta. De las sentencias y resoluciones	510
Sección quinta. De las menciones o indicaciones sobre régimen de bienes	511
Sección sexta. De los matrimonios secretos	511
Sección séptima. De las anotaciones de matrimonio	512
CAPÍTULO III. De la Sección de Defunciones	512
CAPÍTULO IV. De la Sección de Tutelas y Representaciones legales	514
Sección Primera. De las inscripciones	514
Sección Segunda. De las anotaciones	515
TÍTULO VI. De la rectificación y otros procedimientos	516
CAPÍTULO PRIMERO. De la rectificación	516
Sección Primera. Reglas especiales	516
Sección Segunda. De los expedientes para completar o suprimir circunstancias y asientos	517
Sección Tercera. De los defectos y faltas formales y de su corrección	517
Sección Cuarta. De la inscripción de resoluciones	518
CAPÍTULO II. Del expediente para la inscripción de nacimiento fuera de plazo	519
CAPÍTULO III. De la reconstitución de inscripciones destruidas	520
Sección Primera. De las medidas para caso de destrucción o deterioro	520
Sección Segunda. Del expediente de reconstitución	521
Sección tercera. De las reinscripciones	522
CAPÍTULO IV. De los expedientes para declaraciones con valor de simple presunción	524
CAPÍTULO V. De las reglas de los expedientes en general	525
Sección Primera. De sus presupuestos y tramitación	525
Sección Segunda. De los recursos	528
CAPÍTULO VI. De la fe de vida o estado	529
CAPÍTULO VII. De los expedientes de la competencia del Ministerio o Autoridad superior y de nombres y apellidos	530
TÍTULO VII. Régimen económico	531
TÍTULO VIII. De los Médicos del Registro	532
<i>Disposiciones transitorias</i>	534
<i>Disposiciones finales</i>	536
Tabla de los derechos a percibir en metálico por los Médicos del Registro Civil	536
DISPOSICION ESPECIAL	537

1.2.2 REGISTRO MERCANTIL

§ 13. Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil	538
<i>Preámbulo</i>	538
<i>Artículos</i>	540
<i>Disposiciones derogatorias</i>	541
<i>Disposiciones finales</i>	541
REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL	541
TÍTULO PRELIMINAR. Del Registro Mercantil en general	541
TÍTULO I. De la organización y funcionamiento del Registro Mercantil	543
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	543
CAPÍTULO II. De los libros del Registro	546
CAPÍTULO III. De los asientos	548
Sección 1.ª De los asientos en general	548
Sección 2.ª Del asiento de presentación	551
CAPÍTULO IV. De la calificación y los recursos	553

Sección 1. ^a De la calificación	553
Sección 2. ^a Del recurso gubernativo	555
CAPÍTULO V. De la publicidad formal	557
TÍTULO II. De la inscripción de los empresarios y sus actos	558
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	558
CAPÍTULO II. De la inscripción de los empresarios individuales	559
CAPÍTULO III. De la inscripción de las Sociedades en general	560
Sección 1. ^a Disposiciones generales	560
Sección 2. ^a De la documentación de los acuerdos sociales	562
Sección 3. ^a De la elevación a instrumento público y del modo de acreditar los acuerdos sociales	565
Sección 4. ^a De la inscripción de los acuerdos sociales	567
CAPÍTULO IV. De la inscripción de las sociedades anónimas	567
Sección 1. ^a De la inscripción de la escritura de constitución	567
Sección 2. ^a De la inscripción de la fundación sucesiva	571
Sección 3. ^a De las aportaciones	572
Sección 4. ^a De la inscripción del acta de firma de los títulos de las acciones	573
Sección 5. ^a Del nombramiento y cese de los administradores	574
Sección 6. ^a Del nombramiento y cese de los consejeros delegados y miembros de la comisión ejecutiva	576
Sección 7. ^a Del nombramiento y cese de los auditores de cuentas	577
Sección 8. ^a De la anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de los acuerdos	577
Sección 9. ^a De la inscripción de la modificación de los Estatutos Sociales	578
Sección 10. ^a De la inscripción del aumento y la reducción del capital social	580
Sección 11. ^a Publicidad de la unipersonalidad sobrevenida	583
CAPÍTULO V. De la inscripción de sociedades de responsabilidad limitada	583
Sección 1. ^a De la inscripción de la escritura de constitución	583
Sección 2. ^a De las aportaciones	587
Sección 3. ^a Del nombramiento y cese de los administradores y de los auditores de cuentas	587
Sección 4. ^a Del acta notarial de junta	588
Sección 5. ^a De la inscripción de la modificación de los estatutos sociales	588
Sección 6. ^a De la inscripción del aumento y reducción del capital social	589
Sección 7. ^a Publicidad de la unipersonalidad sobrevenida	591
Sección 8. ^a De la separación y exclusión de socios de sociedades de responsabilidad limitada	592
CAPÍTULO VI. De la inscripción de las sociedades colectivas y comanditarias	593
Sección 1. ^a De la inscripción de las sociedades colectivas y comanditarias simples	593
Sección 2. ^a De la inscripción de las sociedades comanditarias por acciones	594
CAPÍTULO VII. De la transformación, fusión y escisión de sociedades	594
Sección 1. ^a De la transformación de sociedades	594
Sección 2. ^a De la fusión y escisión de sociedades	599
CAPÍTULO VIII. De la disolución y liquidación de sociedades y del cierre de la hoja registral	602
Sección 1. ^a De la disolución de sociedades y de su reactivación	602
Sección 2. ^a De la liquidación de sociedades y del cierre de su hoja registral	603
CAPÍTULO IX. De la inscripción de sociedades especiales	605
Sección 1. ^a De la inscripción de las sociedades de garantía recíproca	605
Sección 2. ^a De la inscripción de las cooperativas de crédito, de las mutuas y cooperativas de seguros y de las mutualidades de previsión social	606
Sección 3. ^a De la inscripción de las sociedades de inversión mobiliaria e inmobiliaria	607
Sección 4. ^a De la inscripción de las agrupaciones de interés económico	608
Sección 5. ^a De la inscripción de las sociedades civiles	609
CAPÍTULO X. De la inscripción de otras entidades	609
Sección 1. ^a De la inscripción de las Cajas de Ahorro	609
Sección 2. ^a De la inscripción de los fondos de inversión	611
Sección 3. ^a De la inscripción de los fondos de pensiones	613
CAPÍTULO XI. De la inscripción de las sucursales y de los empresarios extranjeros	615
Sección 1. ^a De las sucursales	615
Sección 2. ^a De la inscripción de los empresarios y sus actos	617
Sección 3. ^a Información societaria europea y su acceso mediante la plataforma central europea y el Identificador Único Europeo (EUID)	619
Sección 4. ^a De los empresarios extranjeros	621
CAPÍTULO XII. De la inscripción de la emisión de obligaciones	621
CAPÍTULO XIII. De la inscripción de las situaciones concursales y de otras medidas de intervención	623
Sección 1. ^a De la inscripción de las situaciones concursales y de su publicidad	623
Sección 2. ^a De la inscripción de medidas administrativas respecto de entidades financieras y de otras entidades jurídicas	625
TÍTULO III. De otras funciones del Registro Mercantil	626
CAPÍTULO I. De la legalización de los libros de los empresarios	626

CAPÍTULO II. Del nombramiento de expertos independientes y de auditores de cuentas	628
Sección 1.ª Del nombramiento de expertos independientes	628
Sección 2.ª Del nombramiento de auditores	630
CAPÍTULO III. Del depósito y publicidad de las cuentas anuales	633
Sección 1.ª De la presentación y depósito de las cuentas anuales	633
Sección 2.ª De la presentación y depósito de las cuentas consolidadas	635
Sección 3.ª De la presentación y depósito de las cuentas en el registro de las sucursales de entidades extranjeras.	635
Sección 4.ª De la conservación de las cuentas anuales depositadas	636
Sección 5.ª Del cierre del registro	636
TÍTULO IV. Del Registro Mercantil Central	637
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	637
CAPÍTULO II. De la remisión y tratamiento de datos en el Registro Mercantil Central	638
CAPÍTULO III. De la Sección de denominaciones de sociedades y entidades inscritas	642
Sección 1.ª Disposiciones generales	642
Sección 2.ª De la composición y de la denominación de las sociedades y demás entidades inscribibles	642
Sección 3.ª Del funcionamiento de la sección de denominaciones	645
CAPÍTULO IV. Del «Boletín Oficial del Registro Mercantil».	647
<i>Disposiciones adicionales</i>	648
<i>Disposiciones transitorias</i>	650

§ 14. Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el adjunto Arancel de los Registradores Mercantiles 656

<i>Preámbulo</i>	656
<i>Artículos</i>	656
ARANCEL DE LOS REGISTRADORES MERCANTILES	657
ASIENTOS DE PRESENTACIÓN Y CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.	657
Número 1.	657
Número 2.	657
Inscripciones y anotaciones.	657
A. Comerciante individual.	657
Número 3.	657
B. Sociedades.	657
Número 4.	657
Número 5.	657
Número 6.	658
Número 7.	658
Número 8.	659
Número 9.	659
Número 10.	659
Número 11.	659
Número 12.	659
C. Disposiciones comunes a los comerciantes individuales y Sociedades.	659
Número 13.	659
Número 14.	660
D. Buques y aeronaves.	660
Número 15.	660
Número 16.	660
E. Disposiciones comunes.	660
Número 17.	660
Número 18.	660
Número 19.	660
Número 20.	661
Notas marginales	661
Número 21.	661
Manifestaciones y certificaciones	661
Número 22.	661
Número 23.	661
Número 24.	661
Depósitos y ratificaciones	662
Número 25.	662
Número 26.	662
DISPOSICIONES ADICIONALES	662

1.2.3 REGISTRO CONCURSAL

§ 15. Real Decreto 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal.	664
<i>Preámbulo</i>	664
CAPÍTULO I. De las disposiciones generales para el funcionamiento del Registro Público Concursal.	666
CAPÍTULO II. De la sección primera de edictos concursales	668
CAPÍTULO III. De la sección segunda de publicidad registral	670
CAPÍTULO IV. De la sección tercera de acuerdos extrajudiciales.	670
<i>Disposiciones adicionales</i>	671
<i>Disposiciones transitorias</i>	672
<i>Disposiciones derogatorias</i>	672
<i>Disposiciones finales</i>	672

1.3 REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

§ 16. Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. [Inclusión parcial].	673
[...]	
CAPÍTULO III. Del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.	673
CAPÍTULO IV. Acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa de condiciones generales	674
CAPÍTULO V. Publicidad de las sentencias	674
CAPÍTULO VI. Información sobre condiciones generales.	675
CAPÍTULO VII. Régimen sancionador.	675
<i>Disposiciones adicionales</i>	675
<i>Disposiciones transitorias</i>	675
<i>Disposiciones finales</i>	676
§ 17. Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.	677
<i>Preámbulo</i>	677
<i>Artículos</i>	679
<i>Disposiciones adicionales</i>	679
<i>Disposiciones transitorias</i>	679
<i>Disposiciones finales</i>	680
REGLAMENTO DEL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	680
§ 18. Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	687
<i>Parte dispositiva</i>	687
§ 19. Real Decreto 1975/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de condiciones generales de la contratación.	695
<i>Preámbulo</i>	695
<i>Artículos</i>	695
<i>Disposiciones finales</i>	696

2. LEGISLACIÓN CATASTRAL

§ 20. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. [Inclusión parcial]	697
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales	697
TÍTULO I. De la regulación del catastro inmobiliario	698
CAPÍTULO I. Bienes inmuebles a efectos catastrales	698
CAPÍTULO II. Titular catastral	700
TÍTULO II. De la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario	701
CAPÍTULO I. Procedimientos de incorporación y régimen jurídico	701
CAPÍTULO II. Declaraciones, comunicaciones y solicitudes	702
CAPÍTULO III. Subsanciación de discrepancias	705
[...]	
TÍTULO III. De la cartografía catastral	708
TÍTULO IV. De la colaboración e intercambio de información	709
TÍTULO V. De la constancia documental de la referencia catastral	710
TÍTULO VI. Del acceso a la información catastral	713
[...]	
§ 21. Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial]	716
[...]	
TÍTULO II. De la regulación del Catastro Inmobiliario	716
CAPÍTULO I. Referencia catastral de los bienes inmuebles	716
CAPÍTULO II. Particularidades en el tratamiento de determinados bienes como inmuebles a efectos catastrales	717
TÍTULO III. De la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario	718
CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a los procedimientos de incorporación	718
CAPÍTULO II. Procedimientos de declaración	719
CAPÍTULO III. Procedimientos de comunicación	720
Sección 1. ^a Comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad	720
Sección 2. ^a Comunicaciones de ayuntamientos	720
Sección 3. ^a Comunicación en supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos	722
Sección 4. ^a Comunicaciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria	722
Sección 5. ^a Normas comunes a los procedimientos de comunicación	723
CAPÍTULO IV. Concordancia entre el titular catastral y el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles	723
CAPÍTULO V. Procedimientos de solicitud	724
[...]	
TÍTULO IV. De la colaboración y del intercambio de información	724
[...]	
CAPÍTULO II. Intercambio de información	725
CAPÍTULO III. Colaboración en la difusión de información	726
TÍTULO V. De la información catastral y su difusión	727
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	727
CAPÍTULO II. Del acceso a la información catastral	729
CAPÍTULO III. De los certificados catastrales	730
[...]	

§ 22. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial].	732
<i>Disposiciones adicionales</i>	732
<i>Disposiciones transitorias</i>	733
<i>Disposiciones derogatorias</i>	733

3. LEGISLACIÓN PROCESAL

§ 23. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. [Inclusión parcial]	734
TÍTULO PRELIMINAR. De las normas procesales y su aplicación.	734
LIBRO I. De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles.	735
TÍTULO I. De la comparecencia y actuación en juicio.	735
CAPÍTULO I. De la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la legitimación.	735
CAPÍTULO II. De la pluralidad de partes	738
CAPÍTULO III. De la sucesión procesal	741
[. . .]	
TÍTULO V. De las actuaciones judiciales	742
[. . .]	
CAPÍTULO V. De los actos de comunicación judicial.	743
[. . .]	
CAPÍTULO VIII. De las resoluciones procesales	743
Sección 1. ^a De las clases, forma y contenido de las resoluciones y del modo de dictarlas, publicarlas y archivarlas.	744
Sección 2. ^a De los requisitos internos de la sentencia y de sus efectos	747
[. . .]	
LIBRO II. De los procesos declarativos.	750
TÍTULO I. De las disposiciones comunes a los procesos declarativos	750
CAPÍTULO I. De las reglas para determinar el proceso correspondiente	750
[. . .]	
TÍTULO V. De la rebeldía y de la rescisión de sentencias firmes y nueva audiencia al demandado rebelde	755
[. . .]	
LIBRO III. De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares	757
TÍTULO I. De los títulos ejecutivos.	757
CAPÍTULO I. De las sentencias y demás títulos ejecutivos.	757
CAPÍTULO II. De los títulos ejecutivos extranjeros	760
TÍTULO II. De la ejecución provisional de resoluciones judiciales	760
CAPÍTULO I. De la ejecución provisional: disposiciones generales	760
CAPÍTULO II. De la ejecución provisional de sentencias de condena dictadas en primera instancia.	761
Sección 1. ^a De la ejecución provisional y de la oposición a ella	761
Sección 2. ^a De la revocación o confirmación de la sentencia provisionalmente ejecutada.	763
CAPÍTULO III. De la ejecución provisional de sentencias de condena dictadas en segunda instancia.	764
TÍTULO III. De la ejecución: disposiciones generales	765
CAPÍTULO I. De las partes de la ejecución	765
CAPÍTULO II. Del tribunal competente	767
CAPÍTULO III. Del despacho de la ejecución	768
CAPÍTULO IV. De la oposición a la ejecución y de la impugnación de actos de ejecución contrarios a la ley o al título ejecutivo	771
CAPÍTULO V. De la suspensión y término de la ejecución	775
TÍTULO IV. De la ejecución dineraria	776
CAPÍTULO I. De la ejecución dineraria: disposiciones generales	776
CAPÍTULO II. Del requerimiento de pago.	779
CAPÍTULO III. Del embargo de bienes	780
Sección 1. ^a De la traba de los bienes.	780

Sección 2. ^a Del embargo de bienes de terceros y de la tercería de dominio	783
Sección 3. ^a De los bienes inembargables	785
Sección 4. ^a De la prioridad del embargante y de la tercería de mejor derecho	787
Sección 5. ^a De la garantía de la traba de bienes muebles y derechos	789
Sección 6. ^a De la garantía del embargo de inmuebles y de otros bienes susceptibles de inscripción	791
Sección 7. ^a De la administración judicial.	792
CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio	793
Sección 1. ^a Disposiciones generales para la realización de los bienes embargados	793
Sección 2. ^a Valoración de los bienes embargados	794
Sección 3. ^a Del convenio de realización	795
Sección 4. ^a De la realización por persona o entidad especializada	795
Sección 5. ^a De la subasta de bienes muebles	797
Sección 6. ^a De la subasta de bienes inmuebles	801
Sección 7. ^a De la administración para pago.	810
CAPÍTULO V. De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados	811
[...]	
<i>Disposiciones finales</i>	820
§ 24. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial]	821
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales.	821
[...]	
TÍTULO II. De la actividad de las Administraciones Públicas	822
CAPÍTULO I. Normas generales de actuación.	822
[...]	
TÍTULO III. De los actos administrativos	825
CAPÍTULO I. Requisitos de los actos administrativos	825
CAPÍTULO II. Eficacia de los actos.	826
CAPÍTULO III. Nulidad y anulabilidad	830
[...]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	831

4. OTRAS NORMAS

§ 25. Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.	832
<i>Preámbulo</i>	832
<i>Artículos</i>	833
<i>Disposiciones adicionales</i>	836
<i>Disposiciones finales</i>	837
§ 26. Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. [Inclusión parcial]	838
<i>Preámbulo</i>	838
LIBRO PRIMERO. Transposición de la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE	865
TÍTULO I. Disposiciones generales	865
TÍTULO II. Características estructurales de los bonos garantizados.	868
CAPÍTULO 1. ^o . Régimen jurídico y garantías de la emisión	868

CAPÍTULO 2.º. Del conjunto de cobertura	869
CAPÍTULO 3.º. Requisitos de cobertura y liquidez	871
CAPÍTULO 4.º. Valoración de los activos incluidos en el conjunto de cobertura	875
CAPÍTULO 5.º. Normas de información	877
TÍTULO III. Sociedades y servicios de tasación	877
TÍTULO IV. Tipos de bonos garantizados y especialidades	879
CAPÍTULO 1.º. Cédulas hipotecarias	879
CAPÍTULO 2.º. Cédulas territoriales	881
CAPÍTULO 3.º. Cédulas de internacionalización	881
CAPÍTULO 4.º. Bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización	881
CAPÍTULO 5.º. Otros bonos garantizados	881
TÍTULO V. Mercado secundario	883
TÍTULO VI. Supervisión de los bonos garantizados	883
CAPÍTULO 1.º. Órgano de control del conjunto de cobertura	883
CAPÍTULO 2.º. Supervisión pública	887
TÍTULO VII. Concurso o resolución de la entidad emisora	890
CAPÍTULO 1.º. Disposiciones generales	890
CAPÍTULO 2.º. Concurso de la entidad emisora	892
CAPÍTULO 3.º. Resolución de la entidad emisora	894
TÍTULO VIII. Régimen sancionador	895
CAPÍTULO 1.º. Disposiciones generales	895
CAPÍTULO 2.º. Infracciones y sanciones aplicables en relación con los bonos garantizados	895
CAPÍTULO 3.º. Infracciones y sanciones aplicables en relación con la actividad de tasación	897
CAPÍTULO 4.º. Infracciones y sanciones en relación con la actividad del órgano externo de control del conjunto de cobertura	899
[...]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	902
<i>Disposiciones transitorias</i>	904
<i>Disposiciones derogatorias</i>	905
<i>Disposiciones finales</i>	906
[...]	
§ 27. Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.	909
<i>Preámbulo</i>	909
CAPÍTULO I. Definiciones y ámbito de aplicación	911
CAPÍTULO II. Régimen aplicable	912
CAPÍTULO III. Otras disposiciones	915
<i>Disposiciones adicionales</i>	917
<i>Disposiciones transitorias</i>	918
<i>Disposiciones derogatorias</i>	918
<i>Disposiciones finales</i>	919
§ 28. Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. [Inclusión parcial].	920
[...]	
TÍTULO II. De la administración concursal	920
CAPÍTULO I. Del nombramiento de los administradores concursales	920
[...]	
CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de los administradores concursales	922
[...]	
TÍTULO VIII. De las normas procesales generales, del procedimiento abreviado y del sistema de recursos	923
[...]	
CAPÍTULO V. Registro Público Concursal	923
[...]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	924
<i>Disposiciones transitorias</i>	924
<i>Disposiciones finales</i>	925

§ 29. Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal	927
<i>Preámbulo</i>	927
<i>Artículos</i>	931
<i>Disposiciones adicionales</i>	931
<i>Disposiciones transitorias</i>	932
<i>Disposiciones derogatorias</i>	932
<i>Disposiciones finales</i>	934
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL	934
LIBRO PRIMERO. Del concurso de acreedores	934
TÍTULO I. De la declaración de concurso	934
CAPÍTULO I. De los presupuestos de la declaración de concurso	934
CAPÍTULO II. De la legitimación	935
CAPÍTULO III. De la declaración de concurso a solicitud del deudor	936
Sección 1.ª Del deber de solicitar la declaración de concurso	936
Sección 2.ª De la solicitud del deudor	936
Sección 3.ª De la provisión sobre la solicitud del deudor	937
CAPÍTULO IV. De la declaración de concurso a solicitud de acreedor y de otros legitimados	938
Sección 1.ª De la solicitud de acreedor y de otros legitimados	938
Sección 2.ª De la provisión sobre la solicitud de acreedor y otros legitimados	938
Sección 3.ª De la oposición del deudor	940
Sección 4.ª De la resolución sobre la solicitud	941
CAPÍTULO V. Del auto de declaración de concurso	942
Sección 1.ª Del auto de declaración de concurso	942
Sección 2.ª De la notificación del auto de declaración de concurso	943
Sección 3.ª De la publicidad de la declaración de concurso	943
Sección 4.ª De la declaración de concurso sin masa	944
CAPÍTULO VI. De los concursos conexos	945
Sección 1.ª De la declaración conjunta de concursos	945
Sección 2.ª De la acumulación de concursos ya declarados	946
Sección 3.ª De la tramitación coordinada de los concursos conexos	946
TÍTULO II. De los órganos del concurso	946
CAPÍTULO I. Del juez del concurso	946
Sección 1.ª De la competencia	946
Sección 2.ª De la jurisdicción	948
CAPÍTULO II. De la administración concursal	950
Sección 1.ª Del nombramiento de la administración concursal	950
Subsección 1.ª De la composición de la administración concursal	950
Subsección 2.ª Del requisito de la inscripción en el Registro público concursal	950
Subsección 3.ª Del nombramiento de la administración concursal	951
Subsección 4.ª De la recusación de la administración concursal	953
Subsección 5.ª De los auxiliares delegados	953
Sección 2.ª Del ejercicio del cargo	954
Sección 3.ª De la retribución	955
Subsección 1.ª Del régimen jurídico de la retribución	955
Subsección 2.ª De la cuenta de garantía arancelaria	956
Sección 4.ª De la responsabilidad	957
Sección 5.ª De la separación y de la revocación	958
TÍTULO III. De los efectos de la declaración de concurso	959
CAPÍTULO I. De los efectos sobre el deudor	959
Sección 1.ª De los efectos sobre el concursado en general	959
Sección 2.ª De los efectos sobre la representación y defensa procesal del concursado	961
Sección 3.ª De los efectos específicos sobre la persona natural	963
Sección 4.ª De los efectos específicos sobre la persona jurídica	963
Sección 5.ª De los deberes de comparecencia, colaboración e información del concursado	965
CAPÍTULO II. De los efectos sobre las acciones individuales	966
Sección 1.ª De los efectos sobre las acciones y sobre los procedimientos declarativos	966
Sección 2.ª De los efectos sobre las acciones y sobre los procedimientos ejecutivos	967
Subsección 1.ª De las reglas generales	967
Subsección 2.ª De las reglas especiales para los procedimientos de ejecución de garantías reales y asimilados	968
CAPÍTULO III. De los efectos sobre los créditos	969
CAPÍTULO IV. De los efectos sobre los contratos	970

Sección 1. ^a De los efectos sobre los contratos	970
Sección 2. ^a De la resolución de los contratos	971
Subsección 1. ^a De la resolución por incumplimiento	971
Subsección 2. ^a De la resolución en interés del concurso	972
Sección 3. ^a Del derecho a la rehabilitación de contratos	972
Sección 4. ^a De los efectos sobre los contratos de trabajo y sobre los convenios colectivos	973
Subsección 1. ^a De los efectos sobre los contratos de trabajo	973
Subsección 2. ^a De los efectos sobre los contratos del personal de alta dirección	977
Subsección 3. ^a De los efectos sobre los convenios colectivos	977
Sección 5. ^a De los efectos sobre los contratos con las administraciones públicas	977
TÍTULO IV. De la masa activa	978
CAPÍTULO I. De la composición de la masa activa	978
CAPÍTULO II. Del inventario de la masa activa	979
CAPÍTULO III. De la conservación y de la enajenación de la masa activa	980
Sección 1. ^a De la conservación de la masa activa	980
Sección 2. ^a De la enajenación de bienes y derechos de la masa activa	980
Subsección 1. ^a De las reglas generales	980
Subsección 2. ^a De las especialidades de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial	981
Subsección 3. ^a De las especialidades de la enajenación de unidades productivas	983
Subsección 4. ^a Nombramiento de experto para recabar ofertas de adquisición de la unidad productiva	985
Subsección 5. ^a De la cancelación de cargas	986
CAPÍTULO IV. De la reintegración de la masa activa	986
Sección 1. ^a De las acciones rescisorias especiales	986
Sección 2. ^a De las demás acciones de reintegración	989
CAPÍTULO V. De la reducción de la masa activa	989
CAPÍTULO VI. De los créditos contra la masa activa	990
Sección 1. ^a De los créditos contra la masa activa	990
Sección 2. ^a Del régimen de los créditos contra la masa activa	991
Sección 3. ^a De las especialidades en caso de insuficiencia de la masa activa	992
TÍTULO V. De la masa pasiva	993
CAPÍTULO I. De la integración de la masa pasiva	993
CAPÍTULO II. De la comunicación y del reconocimiento de créditos	993
Sección 1. ^a De la comunicación a los acreedores	993
Sección 2. ^a De la comunicación de créditos	993
Sección 3. ^a Del reconocimiento de créditos	994
Subsección 1. ^a De las clases de reconocimiento	994
Subsección 2. ^a De los supuestos especiales de reconocimiento	995
Sección 4. ^a Del cómputo de los créditos	996
Sección 5. ^a De la comunicación extemporánea de créditos	996
CAPÍTULO III. De la clasificación de los créditos concursales	997
Sección 1. ^a De las clases de créditos	997
Sección 2. ^a De los créditos privilegiados	997
Subsección 1. ^a De los créditos con privilegio especial	997
Subsección 2. ^a De los créditos con privilegio general	999
Sección 3. ^a De los créditos subordinados	1000
CAPÍTULO IV. De la lista de acreedores	1002
TÍTULO VI. Del informe de la administración concursal	1003
CAPÍTULO I. Del informe de la administración concursal	1003
Sección 1. ^a De las comunicaciones electrónicas anteriores a la presentación del informe	1003
Sección 2. ^a Del informe de la administración concursal	1003
Sección 3. ^a De la finalización de la fase común	1005
CAPÍTULO II. De la impugnación del inventario y de la lista de acreedores	1005
CAPÍTULO III. De la presentación de los textos definitivos	1006
CAPÍTULO IV. De la modificación de la lista definitiva de acreedores	1006
TÍTULO VII. Del convenio	1008
CAPÍTULO I. De la propuesta de convenio	1008
Sección 1. ^a De los proponentes	1008
Sección 2. ^a Del contenido de la propuesta de convenio	1009
Subsección 1. ^a De las reglas generales sobre la propuesta de convenio	1009
Subsección 2. ^a De la propuesta de convenio con asunción	1010
Subsección 3. ^a Del contenido alternativo de la propuesta de convenio	1010
Sección 3. ^a Del plan de pagos y del plan de viabilidad	1011
CAPÍTULO II. De la presentación de la propuesta y de la admisión a trámite	1012
Sección 1. ^a Del momento de presentación de la propuesta	1012
Sección 2. ^a De la admisión a trámite de la propuesta de convenio	1013

CAPÍTULO III. De la evaluación de la propuesta de convenio	1014
CAPÍTULO IV. De la aceptación de la propuesta de convenio	1014
Sección 1.ª De la adhesión de los acreedores	1014
Sección 2.ª De las mayorías del pasivo ordinario necesarias para la aceptación de la propuesta de convenio	1017
Sección 3.ª De la determinación de la aceptación de la propuesta de convenio	1017
CAPÍTULO V. De la aprobación judicial del convenio	1018
Sección 1.ª Del carácter necesario de la aprobación judicial del convenio	1018
Sección 2.ª De la oposición a la aprobación judicial del convenio	1018
Sección 3.ª De la aprobación judicial del convenio	1019
CAPÍTULO VI. De la eficacia del convenio	1019
CAPÍTULO VII. Del cumplimiento del convenio	1022
Sección 1.ª Del cumplimiento del convenio	1022
Sección 2.ª De la modificación del convenio	1022
Sección 3.ª Del incumplimiento del convenio	1022
TÍTULO VIII. De la liquidación de la masa activa	1023
CAPÍTULO I. De la apertura de la fase de liquidación	1023
CAPÍTULO II. De los efectos de la apertura de la fase de liquidación	1024
CAPÍTULO III. De las operaciones de liquidación	1025
Sección 1.ª De las reglas especiales de liquidación	1025
Sección 2.ª De las reglas generales supletorias	1026
CAPÍTULO IV. De los informes trimestrales de liquidación	1027
CAPÍTULO V. De la consignación preventiva	1027
CAPÍTULO VI. De la prolongación indebida de la liquidación	1027
TÍTULO IX. Del pago a los acreedores concursales	1028
TÍTULO X. De la calificación del concurso	1030
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	1030
CAPÍTULO II. De la sección de calificación	1032
Sección 1.ª De la formación y tramitación de la sección de calificación	1032
Subsección 1.ª Del régimen general	1032
Subsección 2.ª Del régimen especial en caso de incumplimiento del convenio	1034
Sección 2.ª De la sentencia de calificación	1034
Sección 3.ª De la calificación en caso de intervención administrativa	1036
TÍTULO XI. De la conclusión y de la reapertura del concurso de acreedores	1037
CAPÍTULO I. De la conclusión del concurso	1037
Sección 1.ª De las causas de conclusión del concurso	1037
Sección 2.ª Del régimen de conclusión del concurso	1037
Subsección 1.ª De la conclusión del concurso por revocación de la declaración	1037
Subsección 2.ª De la conclusión del concurso por cumplimiento del convenio	1038
Subsección 3.ª De la conclusión del concurso por finalización de la liquidación	1038
Subsección 4.ª De la conclusión por insuficiencia de la masa activa simultánea a la declaración del concurso	1038
Subsección 5.ª De la conclusión por insuficiencia de la masa activa posterior al auto de declaración del concurso	1039
Subsección 6.ª De la conclusión del concurso por satisfacción de los acreedores, por desistimiento o por renuncia	1040
Sección 3.ª De la rendición de cuentas	1040
Sección 4.ª De los recursos y de la publicidad	1041
Sección 5.ª De los efectos de la conclusión del concurso	1042
CAPÍTULO II. De la exoneración del pasivo insatisfecho	1042
Sección 1.ª Del ámbito de aplicación	1042
Sección 2.ª De los elementos comunes de la exoneración	1042
Subsección 1.ª Excepción y prohibición	1042
Subsección 2.ª De la extensión de la exoneración	1044
Subsección 3.ª De los efectos de la exoneración	1044
Subsección 4.ª De la revocación de la exoneración	1045
Subsección 5.ª Efectos del pago por terceros de deuda no exonerable o no exonerada	1046
Sección 3.ª De las modalidades de la exoneración	1046
Subsección 1.ª De la exoneración con plan de pagos	1046
Subsección 2.ª De la exoneración con liquidación de la masa activa	1050
CAPÍTULO III. De la reapertura del concurso	1050
TÍTULO XII. De las normas procesales generales, del procedimiento abreviado, del incidente concursal y del sistema de recursos	1052
CAPÍTULO I. De la tramitación del procedimiento	1052
CAPÍTULO II. Del incidente concursal	1055
CAPÍTULO III. De los recursos	1057
TÍTULO XIII. De la publicidad del concurso	1059

CAPÍTULO I. De la publicidad telemática	1059
CAPÍTULO II. De los edictos	1059
CAPÍTULO III. De los mandamientos	1059
CAPÍTULO IV. Del Registro público concursal	1060
TÍTULO XIV. De los concursos de acreedores con especialidades	1062
CAPÍTULO I. Del concurso de la herencia	1062
CAPÍTULO II. De las especialidades del concurso por razón de la persona del deudor	1063
Sección 1.ª De las comunicaciones y notificaciones especiales	1063
Sección 2.ª De las especialidades de la administración concursal	1064
Sección 3.ª De las especialidades del concurso de entidades de crédito, de empresas de servicios de inversión, de entidades aseguradoras, de entidades que sean miembros de mercados regulados y de entidades participantes en los sistemas de compensación y liquidación de valores	1065
Sección 4.ª De las especialidades del concurso de empresas concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas	1066
Sección 5.ª De las especialidades del concurso de entidades deportivas	1066
LIBRO SEGUNDO. Del Derecho preconcursal	1067
TÍTULO I. De los presupuestos del precurso	1067
TÍTULO II. De la comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores	1068
CAPÍTULO I. De la comunicación	1068
CAPÍTULO II. De los efectos de la comunicación	1071
Sección 1.ª Situación jurídica del deudor	1071
Sección 2.ª Efectos de la comunicación sobre los créditos	1071
Sección 3.ª Efectos de la comunicación sobre los contratos	1071
Sección 4.ª Efectos de la comunicación sobre las acciones y los procedimientos ejecutivos	1072
Sección 5.ª Prórroga de los efectos de la comunicación	1073
Sección 6.ª Prohibición de nuevas comunicaciones	1074
Sección 7.ª Efectos sobre las solicitudes de concurso	1074
CAPÍTULO III. De la exigibilidad de deber legal de solicitar el concurso y de la causa legal de disolución de la sociedad	1075
TÍTULO III. De los planes de reestructuración	1075
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación	1075
CAPÍTULO II. De los créditos y contratos afectados	1076
CAPÍTULO III. De la formación de clases	1079
CAPÍTULO IV. De la aprobación de los planes de reestructuración	1080
CAPÍTULO V. De la homologación de los planes de reestructuración	1083
Sección 1.ª Reglas generales	1083
Sección 2.ª Del procedimiento de homologación	1084
Sección 3.ª De la impugnación del auto de homologación	1087
Sección 4.ª Contradicción previa a la homologación judicial del plan	1089
Sección 5.ª Prohibición de nuevas solicitudes	1089
CAPÍTULO VI. De la protección en caso de concurso	1090
CAPÍTULO VII. Del incumplimiento de los planes de reestructuración	1091
TÍTULO IV. Del experto en la reestructuración	1091
CAPÍTULO I. Del nombramiento del experto	1092
CAPÍTULO II. Del estatuto del experto	1094
TÍTULO V. Régimen especial	1094
LIBRO TERCERO. Procedimiento especial para microempresas	1095
TÍTULO I. Reglas comunes	1095
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	1095
CAPÍTULO II. Negociación y apertura del procedimiento especial	1097
CAPÍTULO III. Efectos de la apertura del procedimiento especial	1102
CAPÍTULO IV. Acciones para incrementar el patrimonio a disposición de los acreedores	1103
TÍTULO II. Procedimiento de continuación	1104
CAPÍTULO I. Tramitación del plan de continuación	1104
CAPÍTULO II. Aprobación y homologación del plan	1106
CAPÍTULO III. Vicisitudes del plan de continuación	1109
CAPÍTULO IV. Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de continuación	1110
TÍTULO III. Procedimiento de liquidación	1112
CAPÍTULO I. Tramitación	1112
CAPÍTULO II. Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de liquidación	1115
CAPÍTULO III. Especialidad en caso de deudor persona física	1117
CAPÍTULO IV. Calificación abreviada del procedimiento especial	1117
CAPÍTULO V. Conclusión del procedimiento especial de liquidación	1118
LIBRO CUARTO. De las normas de derecho internacional privado	1119
TÍTULO I. Disposiciones generales	1119
TÍTULO II. De la ley aplicable	1120

CAPÍTULO I. Del procedimiento principal	1120
CAPÍTULO II. Del procedimiento territorial	1121
CAPÍTULO III. De las reglas comunes a ambos tipos de procedimientos	1122
TÍTULO III. Del reconocimiento de procedimientos extranjeros de insolvencia	1123
TÍTULO IV. De la coordinación entre procedimientos paralelos de insolvencia	1125
TÍTULO V. De las especialidades del Derecho preconcursal	1126
§ 30. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial].	1129
[. . .]	
CAPÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación	1129
CAPÍTULO II. Patrimonio de las Administraciones públicas	1129
[. . .]	
TÍTULO I. Adquisición de bienes y derechos	1131
CAPÍTULO ÚNICO.	1131
TÍTULO II. Protección y defensa del patrimonio	1137
CAPÍTULO I. De la obligación de proteger y defender el patrimonio	1137
CAPÍTULO II. De las limitaciones a la disponibilidad de los bienes y derechos	1137
CAPÍTULO III. Del inventario patrimonial	1138
CAPÍTULO IV. Del régimen registral	1140
CAPÍTULO V. De las facultades y prerrogativas para la defensa de los patrimonios públicos	1142
[. . .]	
Sección 3.ª Del deslinde.	1142
[. . .]	
TÍTULO III. De los bienes y derechos públicos	1143
CAPÍTULO I. Afectación, desafectación y mutación de destino de los bienes y derechos	1143
CAPÍTULO II. Adscripción y desadscripción de bienes y derechos.	1146
[. . .]	
TÍTULO V. Gestión patrimonial	1147
[. . .]	
CAPÍTULO V. Enajenación y gravamen	1147
[. . .]	
Sección 2.ª Enajenación de inmuebles.	1147
[. . .]	
Sección 5.ª Cesión gratuita de bienes o derechos.	1151
Sección 6.ª Gravamen de los bienes y derechos	1153
CAPÍTULO VI. Permuta de bienes y derechos	1153
[. . .]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	1153
<i>Disposiciones transitorias</i>	1154
<i>Disposiciones derogatorias</i>	1154
<i>Disposiciones finales</i>	1155
§ 31. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. [Inclusión parcial].	1157
TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos.	1157
[. . .]	
CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística	1157
CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo	1159
CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas	1160
TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles	1163
CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo	1163

	[...]	
	TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios	1164
	TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas	1165
	TÍTULO V. Valoraciones	1166
	[...]	
	TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo	1168
	[...]	
	CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo	1168
	CAPÍTULO III. Derecho de superficie	1169
	[...]	
	<i>Disposiciones adicionales</i>	1170
§ 32.	Le y 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. [Inclusión parcial]	1172
	[...]	
	CAPÍTULO IV. Responsabilidades y garantías	1172
	<i>Disposiciones adicionales</i>	1172
§ 33.	Le y 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. [Inclusión parcial]	1174
	[...]	
	CAPÍTULO II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales.	1174
	CAPÍTULO III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados	1178
	[...]	
§ 34.	Le y 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. [Inclusión parcial]	1179
	[...]	
	TÍTULO II. De los arrendamientos de vivienda	1179
	CAPÍTULO I. Normas generales	1179
	CAPÍTULO II. De la duración del contrato	1179
	[...]	
	CAPÍTULO IV. De los derechos y obligaciones de las partes	1180
	CAPÍTULO V. De la suspensión, resolución y extinción del contrato	1181
	[...]	
§ 35.	Le y 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. [Inclusión parcial]	1183
	[...]	
	CAPÍTULO III. Forma	1183
	[...]	
	CAPÍTULO VII. Enajenación y subarriendo.	1183
	[...]	
	<i>Disposiciones adicionales</i>	1185
§ 36.	Le y 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. [Inclusión parcial].	1186
	TÍTULO I. Disposiciones generales	1186
	[...]	

CAPÍTULO II. Competencias de las Administraciones públicas	1186
TÍTULO II. Clasificación y régimen jurídico de los montes	1187
[. . .]	
CAPÍTULO II. Régimen jurídico de los montes públicos	1187
CAPÍTULO III. Recuperación posesoria y deslinde de los montes públicos	1189
CAPÍTULO IV. Régimen de los montes privados	1190
CAPÍTULO V. Derecho de adquisición preferente y unidades mínimas de actuación forestal	1190
[. . .]	
§ 37. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. [Inclusión parcial].	1192
TÍTULO IV. De la utilización del dominio público hidráulico	1192
[. . .]	
CAPÍTULO III. De las autorizaciones y concesiones	1192
[. . .]	
Sección 2.ª Cesión de derechos al uso privativo de las aguas	1192
[. . .]	
Sección 6.ª Registro de Aguas	1193
[. . .]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	1195
<i>Disposiciones transitorias</i>	1196
§ 38. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. [Inclusión parcial].	1198
[. . .]	
TÍTULO I. Bienes de dominio público marítimo-terrestre	1198
[. . .]	
CAPÍTULO II. Indisponibilidad	1198
CAPÍTULO III. Deslindes	1198
[. . .]	
TÍTULO III. Utilización del dominio público marítimo-terrestre	1200
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	1200
[. . .]	
CAPÍTULO V. Concesiones	1201
[. . .]	
<i>Disposiciones transitorias</i>	1201
<i>Disposiciones adicionales</i>	1203
§ 39. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. [Inclusión parcial]	1204
TÍTULO I. Principios generales	1204
CAPÍTULO ÚNICO	1204
TÍTULO II. Procedimiento general	1205
CAPÍTULO I. De los requisitos previos a la expropiación forzosa	1205
CAPÍTULO II. De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos	1206
[. . .]	
CAPÍTULO IV. Del pago y toma de posesión	1208
[. . .]	

§ 40. Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. [Inclusión parcial]	1212
TÍTULO I. Disposiciones generales del ordenamiento tributario	1212
CAPÍTULO I. Principios generales	1212
[. . .]	
TÍTULO III. La aplicación de los tributos	1214
CAPÍTULO I. Principios generales	1214
[. . .]	
Sección 3. ^a Colaboración social en la aplicación de los tributos	1214
[. . .]	
CAPÍTULO III. Actuaciones y procedimiento de gestión tributaria.	1219
Sección 1. ^a Disposiciones generales	1219
[. . .]	
CAPÍTULO V. Actuaciones y procedimiento de recaudación	1222
Sección 1. ^a Disposiciones generales	1222
Sección 2. ^a Procedimiento de apremio	1223
Subsección 1. ^a Normas generales	1223
Subsección 2. ^a Iniciación y desarrollo del procedimiento de apremio	1224
Subsección 3. ^a Terminación del procedimiento de apremio	1228
Sección 3. ^a Procedimiento frente a responsables y sucesores	1228
Subsección 1. ^a Procedimiento frente a los responsables	1228
Subsección 2. ^a Procedimiento frente a los sucesores	1229
[. . .]	
<i>Disposiciones adicionales</i>	1229

§ 1

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 58, de 27 de febrero de 1946
Última modificación: 9 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-1946-2453

EXPOSICIÓN

La Ley de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, que introduce considerables reformas en el derecho hipotecario, autoriza al Gobierno en su Disposición adicional segunda para publicar, en el plazo máximo de un año, una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad debe consistir en armonizar debidamente los textos legales vigentes, en abreviar el contenido de los asientos del Registro, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y en dar a los preceptos legales una más que adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo, sirviendo de base para todo ello, además de las disposiciones de la Ley Hipotecaria y la de su Reforma, las del Reglamento, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Tan difícil y delicada tarea ha sido acometida por el Ministro que suscribe desde el momento mismo en que se posesionó de su cargo, cuando iban ya transcurridos casi ocho de los doce meses del plazo concedido por las Cortes para la publicación de la nueva Ley.

La Comisión designada al efecto en el Centro directivo correspondiente ha consagrado actividad sin tasa, en una labor constante, a dar cima, dentro del término legal, al arduo trabajo que le fue encomendado; y fruto de su celo es el texto refundido que por este Decreto se sanciona.

Ateniéndose con fidelidad a las directrices señaladas por la Ley de mil novecientos cuarenta y cuatro, el nuevo texto se limita a dar cumplimiento a lo que ésta determina como normas inexcusables de su redacción.

Se ha introducido, a tal fin, una nueva ordenación de los títulos de la Ley para darles más sistemática distribución, colocando en primer término todos los relativos a las materias sustantivas y dejando para el final los atinentes a la parte adjetiva y orgánica, reguladora de la Dirección General y del Cuerpo de Registradores. Y aunque el nuevo texto comprende menor número de artículos que el anterior, se ha procurado conservar la misma numeración a los más importantes y más frecuentemente citados en sentencias y resoluciones, no sólo por respeto, que podría pecar de excesivo, a una tradición, sino también por facilitar en lo futuro el conocimiento y aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a las materias reguladas por aquellos artículos.

Han sido trasladados al nuevo texto algunos preceptos reglamentarios, de indudable jerarquía legislativa, tales como los referentes a la competencia por razón de circunscripción

territorial de los Registros y a la salvaguardia judicial de sus asientos; y del mismo modo, numerosos artículos de la Ley, de simple contenido ordenancista o de detalle, han sido suprimidos para su incorporación al Reglamento, por considerarse que, si era lógica su inclusión en la Ley primitiva, cuando por vez primera se implantaba en España la institución del Registro, resultaba inconveniente mantenerlos ahora, dado su evidente carácter reglamentario.

Asimismo, se ha procurado, en lo posible, unificar el estilo de las dos Leyes refundidas, mediante leves correcciones gramaticales y sustituciones de locuciones y vocablos arcaicos o en desuso en la actual nomenclatura jurídica; si bien para una labor minuciosa y acertada en tal sentido habría sido necesario contar con el tiempo suficiente para nuevas revisiones de la redacción del texto.

En cuanto a la mayor brevedad de los asientos del Registro, aspiración expresada por el legislador en armonía con las exigencias modernas, que requieren la máxima sencillez y claridad en las fórmulas de inscripción, el nuevo texto simplifica no sólo la redacción de los asientos principales, en los que se refleja el historial del dominio y de los derechos reales sobre inmuebles, sino también la del asiento de presentación, cuya importancia es tan capital en nuestro sistema inmobiliario. La reducción al mínimo de los requisitos formales de todos los asientos, sin menoscabo de los principios esenciales del sistema, unida a la supresión de las menciones de derechos que pueden y deben ser objeto de inscripción especial, así como la eliminación de los derechos de naturaleza netamente personal u obligacional del ámbito inmunizante del Registro, han de contribuir poderosamente a la claridad de éste y a facilitar su publicidad, haciéndolo más asequible al directo conocimiento de los interesados.

Se han incorporado a la nueva Ley en su integridad los preceptos de la de reforma de mil novecientos cuarenta y cuatro, casi literalmente o con pequeñas correcciones de estilo, y alguno de ellos con nueva ordenación sistemática. Ocioso sería tratar de explicar la profundidad y sustancia de las modificaciones e innovaciones que estos nuevos artículos introducen en el conjunto de la legislación hipotecaria, pues fueron explicadas y puestas de relieve en la magistral exposición de motivos de la referida Ley de mil novecientos cuarenta y cuatro.

Haciendo uso de las facultades concedidas por el legislador al Ministerio de Justicia en orden a la organización territorial de los Registros y a la regulación del Estatuto Orgánico de los Registradores, se han incluido en el nuevo texto los preceptos indispensables para armonizarlos con las disposiciones vigentes y especialmente para llevar a la práctica el expreso mandato legislativo referente a la sustitución de las clases de los Registros por las categorías personales de los Registradores. Con el nuevo texto, que regula de modo definitivo estas materias, se agota y consume la autorización concedida por el legislador; y de este modo las nuevas normas que establecen el régimen orgánico de los funcionarios que sirven los Registros adquieren su tradicional rango legislativo.

Cumpliendo, pues, dentro de los estrictos límites y plazo predeterminados el mandato de las Cortes, el Ministro que suscribe tiene el honor de someter a la aprobación del Jefe del Estado y de su Consejo de Ministros el adjunto proyecto de

DECRETO

A propuesta del Ministro de Justicia, de conformidad con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y se autoriza al Ministro de Justicia para que, en cumplimiento de lo ordenado por la segunda disposición adicional de la Ley de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro, y en el artículo único de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco, publique el texto adjunto en el Boletín Oficial del Estado.

LEY HIPOTECARIA

TÍTULO I

Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción

Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 2.

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Artículo 3.

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Artículo 4.

También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 5.

Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.

TÍTULO II

De la forma y efectos de la inscripción

Artículo 6.

La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiriera el derecho.
- b) Por el que lo transmita.
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

Artículo 7.

La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento.

Artículo 8.

Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

Primero.—El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término.

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, a título de señores directos, cobren rentas o pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

Segundo.—Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

Tercero.—Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

Cuarto.—Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.

Quinto.—Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.

Artículo 9.

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

Artículo 10.

1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.

b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.

c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 11.

En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.

Artículo 12.

En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

Artículo 13.

Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.

Artículo 14.

El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012.

Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente.

Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.

Artículo 15.

Los derechos del legitimario de parte alícuota que no pueda promover el juicio de testamentaría por hallarse autorizado el heredero para pagar las legítimas en efectivo o en bienes no inmuebles, así como los de los legitimarios sujetos a la legislación especial catalana, se mencionarán en la inscripción de los bienes hereditarios.

La asignación de bienes concretos para pago o su afección en garantía de las legítimas, se hará constar por nota marginal.

Las referidas menciones se practicarán con los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos, aunque en aquéllos no hayan tenido intervención los legitimarios.

Las disposiciones de este artículo producirán efecto solamente respecto de los terceros protegidos por el artículo treinta y cuatro, no entre herederos y legitimarios, cuyas relaciones se regirán por las normas civiles aplicables a la herencia del causante.

Contra dichos terceros los legitimarios no podrán ejercitar otras ni más acciones que las que se deriven de las menciones referidas, a tenor de las reglas que siguen:

a) Durante los cinco primeros años de la fecha de la mención, quedarán solidariamente afectos al pago de la legítima todos los bienes de la herencia en la cuantía y forma que las leyes determinen, cualesquiera que sean las disposiciones del causante o los acuerdos del Comisario, Contador-Partidor o Albacea, con facultad de partir, heredero distributivo, heredero de confianza, usufructuario con facultad de señalar y pagar legítimas u otras personas con análogas facultades, nombrados por el causante en acto de última voluntad contractual o testamentaria.

Esta mención quedará sin efecto y se estará a lo dispuesto en los números segundo y tercero de la letra b) del presente artículo, si el legitimario hubiese aceptado bienes determinados o cantidad cierta para pago de dichas legítimas o concretado su garantía sobre uno o más inmuebles de la herencia.

b) Transcurridos los cinco primeros años de su fecha, los efectos de la mención serán los siguientes:

Primero. Cuando el causante, o por su designación las personas expresadas en el párrafo primero del apartado a), no hubieran fijado el importe de dichas legítimas, ni concretado su garantía sobre ciertos bienes inmuebles, ni asignado bienes determinados para el pago de las mismas, continuará surtiendo plenos efectos la mención solidaria expresada en la letra a) precedente, hasta cumplidos veinte años del fallecimiento del causante.

Segundo. Cuando las mismas personas se hubieren limitado a asignar una cantidad cierta para pago de las legítimas, quedarán solidariamente sujetos a la efectividad de las mismas todos los bienes de la herencia, durante el plazo antes indicado. No obstante, si dentro de los cinco años siguientes a su constancia en el Registro de la Propiedad, los legitimarios no hubieren impugnado por insuficiente tal asignación, transcurrido que sea este plazo podrá cancelarse la mención solidaria expresada en el apartado a) siempre que justifique el heredero haber depositado suma bastante en un establecimiento bancario o Caja oficial, a las resultas del pago de las legítimas en la cantidad asignada y de sus intereses de cinco años al tipo legal.

Tercero. Cuando las supradichas personas hubieren asignado bienes ciertos para el pago de las legítimas, o concretado la garantía de las mismas sobre bienes determinados, el legitimario solamente podrá hacer efectivos sus derechos sobre dichos bienes en la forma que disponga el correspondiente título sucesorio o acto particional.

Cuarto. Cuando el causante hubiere desheredado a algún legitimario o manifestado en el título sucesorio que ciertas legítimas fueron totalmente satisfechas, se entenderá que los legitimarios aludidos aceptan respecto de terceros la desheredación o las manifestaciones del causante si durante el plazo determinado en el apartado a) de este artículo no impugnaren dicha disposición.

Dentro de los plazos de vigencia de las menciones por derechos legitimarios, los herederos podrán, sin necesidad de autorización alguna, cancelar hipotecas, redimir censos, cobrar precios aplazados, retrovender y, en general, extinguir otros derechos análogos de cuantía determinada o determinable aritméticamente, que formen parte de la herencia, siempre que el importe así obtenido o la cantidad cierta o parte alícuota del mismo que conste en el Registro como responsabilidad especial por legítimas, afectante al derecho extinguido, se invierta en valores del Estado, que se depositarán, con intervención del Notario, en un establecimiento bancario o Caja oficial, a las resultas del pago de las legítimas.

Los depósitos a que hacen referencia el párrafo anterior y el número segundo, letra b) de este artículo, podrán ser retirados por los herederos transcurridos veinte años, a contar desde el fallecimiento del causante, siempre que no hubieren sido aceptados o reclamados por los legitimarios dentro del plazo indicado.

Las menciones reguladas en los números primero, segundo y tercero del apartado b), caducarán sin excepción cumplidos veinte años desde el fallecimiento del causante.

Los bienes hereditarios se inscribirán sin mención alguna de derechos legitimarios, cuando la herencia tenga ingreso en el Registro después de transcurridos veinte años desde el fallecimiento del causante.

Artículo 16.

Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Artículo 17.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Artículo 18.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores.

Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo.

En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad.

El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.

Artículo 19.

Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente.

En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los sesenta días antes expresados.

Artículo 19 bis.

Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley.

Los interesados tendrán el derecho a solicitar al registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados, en los supuestos previstos en el párrafo anterior, conforme a las siguientes reglas:

1.ª El interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la

aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria.

2.^a El registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al registrador sustituido, pudiendo con carácter previo y en orden a esta finalidad solicitar que se le aporte información registral completa, de no existir o ser insuficiente la remitida con el testimonio íntegro del título.

El registrador sustituido hará constar dicha comunicación, en el mismo día de su recepción o el siguiente hábil, por asiento electrónico relacionado con el de presentación, indicando que se ha ejercido el derecho a solicitar la calificación de los títulos a un registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro del que sea titular. A partir de la fecha de recepción de la comunicación referida, el registrador sustituido deberá suministrar al registrador sustituto información continuada relativa a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento.

3.^a Si el registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquél, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria.

En todo caso, en el asiento que se extienda, además de las circunstancias que procedan de conformidad con su naturaleza, deberá constar la identidad del registrador sustituto y el registro del que fuera titular.

Extendido el asiento, el registrador sustituido lo comunicará al registrador sustituto, y devolverá el título al presentante con la certificación electrónica a que se refiere el párrafo primero de este artículo.

4.^a Si el registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado.

5.^a Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Para fundar su decisión podrá pedir informe al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, que lo evacuará a través de sus servicios de estudios, todo ello bajo responsabilidad del registrador y sin que pueda excederse del plazo de calificación.

6.^a Practicado el asiento solicitado, corresponderá al registrador sustituto el cincuenta por ciento de los aranceles devengados y al registrador sustituido el cincuenta por ciento restante.

Los derechos arancelarios se abonarán por el interesado a cada registrador en su parte correspondiente.

7.^a Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por medios electrónicos que permitan tener constancia de su recepción.

Téngase en cuenta que la modificación del artículo, establecida por el art. 36.1 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos

cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa.

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley.

Los interesados tendrán el derecho a solicitar al Registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados, en los supuestos previstos en el párrafo anterior, conforme a las siguientes reglas:

1.^a El interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria.

2.^a El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al Registrador sustituido, pudiendo con carácter previo y en orden a esta finalidad solicitar que se le aporte información registral completa, de no existir o ser insuficiente la remitida con el testimonio íntegro del título.

El Registrador sustituido hará constar dicha comunicación, en el mismo día de su recepción o el siguiente hábil, por nota al margen del asiento de presentación, indicando que se ha ejercido el derecho a solicitar la calificación de los títulos a un Registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro del que sea titular. A partir de la fecha de recepción de la comunicación referida, el Registrador sustituido deberá suministrar al Registrador sustituto información continuada relativa a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento.

3.^a Si el Registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquél, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria.

En todo caso, en el asiento que se extienda, además de las circunstancias que procedan de conformidad con su naturaleza, deberá constar la identidad del Registrador sustituto y el Registro del que fuera titular.

Extendido el asiento, el Registrador sustituido lo comunicará al Registrador sustituto, y devolverá el título al presentante con nota al pie del mismo, extendida conforme a la legislación hipotecaria.

4.^a Si el Registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado.

5.^a Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Para fundar su decisión podrá pedir informe al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que lo evacuará a través de sus servicios de estudios, todo ello bajo responsabilidad del registrador y sin que pueda excederse del plazo de calificación.

6.^a Practicado el asiento solicitado, corresponderá al Registrador sustituto el cincuenta por ciento de los aranceles devengados y al Registrador sustituido el cincuenta por ciento restante.

Los derechos arancelarios se abonarán por el interesado a cada Registrador en su parte correspondiente.

7.^a Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción."

Artículo 20.

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos:

Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y

Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Artículo 21.

1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.

2. Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862.

3. En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.

Artículo 22.

El Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura, si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta.

Artículo 23.

El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.

Artículo 24.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Artículo 25.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Artículo 26.

Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

Artículo 27.

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

Artículo 28.

(Suprimido).

Artículo 29.

La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial.

Artículo 30.

Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias

comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores.

Artículo 31.

La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero protegido con arreglo al artículo treinta y cuatro.

Artículo 32.

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Artículo 33.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Artículo 34.

El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Artículo 35.

A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

Artículo 36.

Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el

disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.

Artículo 37.

Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

Primero. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro.

Segundo. Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Tercero. Las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

Cuarto. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:

a) Cuando hubiese adquirido por título gratuito.

b) Cuando, habiendo adquirido por título oneroso hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude.

En ambos casos no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.

En el caso de que la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, se podrán ejercitar entre las partes las acciones personales que correspondan.

Artículo 38.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.

Cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos ciento treinta y cuatro y concordantes de esta Ley.

Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números segundo y tercero del artículo cuarenta y dos, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor.

Artículo 39.

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Artículo 40.

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 41.

Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

TÍTULO III

De las anotaciones preventivas

Artículo 42.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

Segundo. El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

Tercero. El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

Quinto. El que instare ante el órgano judicial competente demanda de alguna de las resoluciones expresadas en el apartado cuarto del artículo 2, salvo las relativas a medidas de apoyo a personas con discapacidad.

Sexto. Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

Séptimo. El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaría.

Octavo. El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.

Artículo 43.

En el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador.

En el caso del número segundo del mismo artículo, cuando se trate de juicio ejecutivo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cincuenta y tres de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso del número quinto del repetido artículo deberá hacerse también la anotación en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el juzgador, a su prudente arbitrio, lo estime conveniente para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

Artículo 44.

El acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto del artículo cuarenta y dos, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo mil novecientos veintre y tres del Código Civil.

Artículo 45.

La adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso o quiebra, hecha o que se haga para pago de deudas reconocidas contra la misma universalidad de bienes no producirá garantía alguna de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores, a no ser que en la misma adjudicación se hubiese estipulado expresamente.

Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme podrán, sin embargo, obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubieren adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquéllos.

Artículo 46.

El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada por cualquiera de los que tengan derecho a la herencia o acrediten un interés legítimo en el derecho que se trate de anotar.

Si la anotación fuere pedida por los herederos, legitimarios o personas que tengan derecho a promover el juicio de testamentaría, se hará mediante solicitud, acompañada de los documentos previstos en el artículo dieciséis. En los demás casos se practicará mediante providencia judicial, obtenida por los trámites establecidos en el artículo cincuenta y siete.

El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.

Artículo 47.

El legatario de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho.

Esta anotación sólo podrá practicarse sobre los mismos bienes objeto del legado.

Artículo 48.

El legatario de género o cantidad podrá pedir la anotación preventiva de su valor, dentro de los ciento ochenta días siguientes a la muerte del testador, sobre cualesquiera bienes inmuebles de la herencia, bastantes para cubrirlo, siempre que no hubieren sido legados especialmente a otros.

No será obstáculo para la anotación preventiva que otro legatario de género o cantidad haya obtenido otra anotación a su favor sobre los mismos bienes.

Artículo 49.

Si el heredero quisiere inscribir a su favor los bienes de la herencia o anotar su derecho hereditario dentro del expresado plazo de los ciento ochenta días, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal de que renuncien previamente y en escritura pública todos los legatarios a su derecho de anotación, o que en defecto de renuncia expresa se les notifique judicialmente, con treinta días de anticipación, la solicitud del heredero, a fin de que durante dicho término puedan hacer uso de aquel derecho.

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el Juez o Tribunal mandará hacer la anotación preventiva de su legado, bien a instancia del mismo heredero o de otro interesado, bien de oficio.

El heredero que solicitare la inscripción a su favor de los bienes de la herencia dentro de los referidos ciento ochenta días, podrá anotar preventivamente, desde luego, dicha solicitud.

Esta anotación no se convertirá en inscripción definitiva hasta que los legatarios hayan obtenido o renunciado la anotación de sus legados o haya transcurrido el plazo de los ciento ochenta días.

Artículo 50.

El legatario que obtuviere anotación preventiva, será preferido a los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario y a cualquiera otro que, con posterioridad a dicha anotación, adquiera algún derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

Artículo 51.

La anotación preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, a los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta días señalados en el artículo cuarenta y ocho, sobre los que no lo hicieron del suyo en el mismo término.

Los que dentro de éste lo hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí, sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie o a cualquiera otro, respecto de los demás, con arreglo a la legislación civil, tanto en ese caso como en el de no haber pedido su anotación.

Artículo 52.

El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el artículo cuarenta y ocho sin hacer uso de su derecho, sólo podrá exigir después la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero; pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido o inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios.

Artículo 53.

El legatario que, transcurridos los ciento ochenta días, pidiese anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado a cualquier acreedor del heredero que con posterioridad adquiera algún derecho sobre los bienes anotados.

Artículo 54.

La anotación pedida fuera de término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él a favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero; pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, después de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotación.

Artículo 55.

La anotación preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente sin audiencia previa y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

Artículo 56.

La anotación preventiva de legados podrá hacerse por convenio entre las partes o por mandato judicial, presentando al efecto en el Registro el título en que se funde el derecho del legatario.

Artículo 57.

Cuando hubiere de hacerse la anotación de legados o de derecho hereditario por mandato judicial, acudirá el interesado al Juez o Tribunal competente exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez o Tribunal, oyendo a los interesados en juicio verbal, dictará providencia, bien denegando la pretensión o bien accediendo a ella.

En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y el Secretario judicial librará el correspondiente mandamiento al Registrador, con inserción literal de lo prevenido para que lo ejecute.

Artículo 58.

Si pedida judicialmente la anotación por un legatario acudiere otro ejercitando igual derecho respecto a los mismos bienes, será también oído en el juicio.

Artículo 59.

El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

Artículo 60.

No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero o efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

Artículo 61.

Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere sujeta a cargas o derechos reales inscritos, no se hará la anotación, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas aquéllas sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las

obras, o bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.

Artículo 62.

Si alguno de los que tuvieren a su favor las cargas o derechos reales expresados en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, o negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial.

Artículo 63.

El valor que en cualquier forma se diere a la finca que ha de ser refaccionada, antes de empezar las obras, se hará constar en la anotación del crédito.

Artículo 64.

Las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado a la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto a lo que exceda el valor de la finca al de las cargas o derechos reales anteriormente mencionados, y en todo caso, respecto a la diferencia entre el precio dado a la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial.

Artículo 65.

Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

Artículo 66.

Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley.

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.

Artículo 67.

En el caso de hacerse la anotación por no poderse practicar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotación, autorizada con su firma, en la cual conste si hay o no pendientes de registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble y cuáles sean éstos, en su caso.

Artículo 68.

Las providencias decretando o denegando la anotación preventiva en los casos primero, quinto, sexto y séptimo del artículo cuarenta y dos serán apelables en un solo efecto.

En el caso octavo del mismo artículo será apelable en ambos la providencia cuando se haya opuesto a la anotación el que tuviere a su favor algún derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

Artículo 69.

El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo o anotararlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo.

Artículo 70.

Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.

Artículo 71.

Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Artículo 72.

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se exigen para las inscripciones en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Las que deban su origen a providencia de embargo o secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a ello, y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Artículo 73.

Todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el artículo anterior, si resultasen de los títulos y documentos que se hayan tenido a la vista para dictar la providencia de anotación.

Cuando la anotación deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos a su favor.

También podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos, siempre que el Juez o el Tribunal lo ordene y se haga previamente su inscripción a favor de la persona gravada por dicha anotación.

Artículo 74.

Si los títulos o documentos en cuya virtud se pida judicial o extrajudicialmente, la anotación preventiva no contuvieren las circunstancias que ésta necesite para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que, de común acuerdo, soliciten la anotación. No habiendo avenencia, el que solicite la anotación consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y, previa audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez o Tribunal decidirá lo que proceda.

Artículo 75.

La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado, de la persona a quien afecte la anotación o de la fecha de ésta.

TÍTULO IV

De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas

Artículo 76.

Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Artículo 77.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Artículo 78.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Artículo 79.

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.

Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.

Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.

Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 80.

Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.

Segundo. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Artículo 81.

La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción, en la cual se hará referencia a la del derecho ampliado.

Artículo 82.

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

Artículo 83.

Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación.

También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Artículo 84.

Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

Artículo 85.

La anotación preventiva se cancelará no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en la escritura se convenga o en la providencia se disponga convertirla en inscripción definitiva.

Si se hubiere hecho la anotación sin escritura pública y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.

Artículo 86.

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Artículo 87.

La anotación preventiva a favor del legatario que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha.

Si el legado no fuere exigible a los diez meses, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después de la fecha en que pueda exigirse.

Si antes de extinguirse la anotación preventiva resultare ser insuficiente para la seguridad del legado, por razón de las cargas o condiciones especiales de los bienes sobre

que recaiga, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de ser anotados.

Artículo 88.

El legatario de rentas o pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente a cargo de alguno de los herederos o de otros legatarios, sin declarar personal esta obligación, tendrá derecho, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, a exigir que la anotación preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho, se convierta en inscripción de hipoteca.

Artículo 89.

El heredero o legatario gravado con la pensión deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior sobre los mismos bienes objeto de la anotación, si se le adjudicaren, o sobre cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen.

La elección corresponderá, en todo caso, a dicho heredero o legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquél le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

Artículo 90.

El pensionista que no hubiere obtenido anotación preventiva podrá exigir también en cualquier tiempo la constitución de hipoteca en garantía de su derecho sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero o se hayan adjudicado al heredero o legatario gravado, con sujeción a lo dispuesto en el artículo anterior.

La inscripción de la hipoteca, en este caso, no surtirá efecto sino desde su fecha.

Artículo 91.

El pensionista que hubiere obtenido anotación preventiva no podrá exigir que se le hipotequen bienes distintos de los anotados, si éstos fueran suficientes para asegurar el legado. Si no lo fueran, podrá exigir el complemento de su hipoteca sobre otros bienes de la herencia, pero con sujeción, en cuanto a estos últimos, a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

Artículo 92.

La anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción.

Artículo 93.

El acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.

Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, o prorrogarlo mediante dicha conversión, o exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.

Artículo 94.

Para convertir en inscripción de hipoteca la anotación de crédito refaccionario se liquidará éste, si no fuere líquido, y se otorgará escritura pública.

Artículo 95.

Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

Artículo 96.

La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los sesenta días de su fecha.

Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Artículo 97.

Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

Artículo 98.

Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada.

Artículo 99.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos dieciocho y concordantes de esta Ley.

Artículo 100.

Los Registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva.

Si dudaren de la competencia del Juez o Tribunal darán cuenta al presidente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.

Artículo 101.

Cuando el Presidente de la Audiencia declare la competencia del Juez o Tribunal, el Registrador hará desde luego la cancelación.

Si declara la incompetencia, el mismo Registrador comunicará esta decisión al interesado, devolviéndole el despacho.

Artículo 102.

Contra la decisión del Presidente podrá recurrirse, tanto por los Jueces y Tribunales como por los interesados, a la Audiencia, la cual, oyendo a las partes, determinará lo que estime justo.

Artículo 103.

La cancelación de toda inscripción o anotación preventiva contendrá necesariamente las siguientes circunstancias:

Primera. La clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la cancelación y el nombre del Notario que lo haya autorizado o el del Juez, Tribunal o Autoridad que lo hubiere expedido.

Segunda. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Tercera. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate.

Cuarta. La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

Quinta. La fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado la cancelación.

Cuando la cancelación se practique en el caso del párrafo segundo del artículo ochenta y dos, se expresará la razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado.

Cuando se cancele una anotación preventiva en virtud de documento privado, cuyas firmas no se hallen legitimadas, la cancelación expresará la fe de conocimiento por el Registrador, de los que suscriban el documento o de los testigos, en su defecto.

La omisión de cualquiera de estas circunstancias determinará la nulidad del asiento de cancelación.

TÍTULO IV BIS

De la conciliación

Artículo 103 bis.

1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.

TÍTULO V

De las hipotecas

Sección 1.ª De la hipoteca en general

Artículo 104.

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Artículo 105.

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil.

Artículo 106.

Podrán ser hipotecados:

Primero. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

Segundo. Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes.

Artículo 107.

Podrán también hipotecarse:

Primero. El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

Segundo. La mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

Tercero. Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

Cuarto. El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.

Quinto. Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real.

Sexto. Las concesiones administrativas de minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, y los edificios o terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregados a aquellas obras, quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.

Séptimo. Los bienes vendidos con pacto de retro o a carta de gracia, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, a no mediar para ello precepto judicial.

Octavo. El derecho de retracto convencional, si bien el acreedor no podrá repetir contra los bienes hipotecados sin retraerlos previamente en nombre del deudor, en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

Si el vendedor ejercita el derecho de retracto no sólo subsistirá la hipoteca, sino que ésta recaerá directamente sobre los bienes retraídos.

Noveno. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

Décimo. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.

Undécimo. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que determina el artículo octavo.

Duodécimo. El derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial. Una vez satisfecho el precio del remate e inscrito el dominio en favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes adjudicados.

Artículo 108.

No se podrán hipotecar:

Primero. Las servidumbres, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose, en todo caso, la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

Segundo. Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil.

Tercero. El uso y la habitación.

Artículo 109.

La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.

Artículo 110.

Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos,

excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.

Segundo. Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca y, asimismo, las procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, en defecto de convenio, en la establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

Artículo 111.

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

Primero. Los animales colocados o destinados en una finca dedicada a la explotación ganadera, industrial o de recreo.

No cabe el pacto de extensión de la hipoteca a los animales de compañía.

Primero bis. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

Segundo. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

Tercero. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Artículo 112.

Cuando la finca hipotecada pasare a un tercer poseedor, no será extensiva la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otras se hayan costeadado por el nuevo dueño, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

Artículo 113.

El dueño de las accesiones o mejoras que no se entiendan hipotecadas, según lo dispuesto en el artículo anterior, podrá exigir su importe en todo caso o bien retener los objetos en que consistan, si esto último pudiere hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca.

Si exigiere su importe no podrá detener el cumplimiento de la obligación principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca cuando se enajene para pagar el crédito.

Si las accesiones o mejoras no pudieran separarse sin menoscabo de la finca, el dueño de las mismas cobrará su importe, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario; mas si pudieran ser separadas sin dicho menoscabo y aquél hubiere optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación del predio, y su precio, tan sólo, quedará a disposición de dicho dueño.

Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel

resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.

Artículo 115.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.

Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.

Si la finca hipotecada no perteneciera al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles del deudor que puedan ser hipotecados.

Artículo 116.

El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor, hipotecario o censalista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos ciento catorce y párrafos primero y segundo del ciento quince; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho a hacerlo el acreedor hipotecario, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

Artículo 117.

Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado el temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño.

Si después insistiere el propietario en el abuso, dictará el Juez nueva providencia poniendo el inmueble en administración judicial.

En todos estos casos se seguirá el procedimiento establecido en los artículos setecientos veinte y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 118.

En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito.

Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.

Artículo 119.

Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder.

Artículo 120.

Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

Artículo 121.

Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

Artículo 122.

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

Artículo 123.

Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

Artículo 124.

Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagada se pudiese aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

Artículo 125.

Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo ciento veintitrés, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

Artículo 126.

Cuando en juicio ejecutivo seguido conforme a las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil se persiguieren bienes hipotecados, y éstos hubiesen pasado a poder de un tercer poseedor, podrá el acreedor reclamar de éste el pago de la parte de crédito asegurada con los que el mismo posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor después de requerido judicialmente o por Notario.

Requerido el tercer poseedor de uno de los dos modos expresados en el párrafo anterior, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento catorce, o desamparar los bienes hipotecados.

Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes será responsable con los suyos propios, además de los hipotecados, de los intereses devengados desde el requerimiento y de las costas judiciales a que por su morosidad diere lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán éstos en poder del deudor, a fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

Artículo 127.

Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación.

Cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se practicará lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo ciento treinta y cinco. Si el comprador no quisiere la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

Se considerarán también como terceros poseedores, para los efectos del artículo ciento veintiséis, los designados en el párrafo segundo del ciento treinta y cuatro.

Si hubiere más de un tercer poseedor por pertenecer a una persona la propiedad o el dominio directo y a otra el usufructo o el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

Al vencimiento del plazo para el pago de la deuda, el acreedor podrá pedir que se despache mandamiento de ejecución contra todos los bienes hipotecados, estén o no en poder de uno o varios terceros poseedores; pero éstos no podrán ser requeridos al pago, sino después de haberlo sido el deudor y no haberlo realizado.

Cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes, debiendo el tercer poseedor otorgar la escritura de venta u otorgarse de oficio en su rebeldía.

Será juez o tribunal competente para conocer del procedimiento el que lo fuera respecto del deudor. No se suspenderá en ningún caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero, si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito, ni por la muerte del deudor o del tercer poseedor. En caso de concurso regirá lo establecido en la Ley Concursal.

Artículo 128.

La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada.

Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, del acreedor y en su caso, del avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la venta o que hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.

Artículo 130.

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Artículo 131.

Las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedarán canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto.

Artículo 132.

A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

Artículo 133.

El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento en el que se consignará, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior y las demás circunstancias que sean necesarias para practicar la inscripción y la cancelación.

Artículo 134.

El testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento.

Tan sólo subsistirán las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que ésta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones.

Artículo 135.

El Registrador deberá comunicar al Juzgado o Tribunal ante quien se sustancie un procedimiento ejecutivo, incluso cuando recaiga directamente sobre bienes hipotecados, la extensión de ulteriores asientos que puedan afectar a la ejecución.

Artículo 136.

Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las reglas establecidas en los títulos segundo y cuarto para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título.

Artículo 137.

Las hipotecas son voluntarias o legales.

Sección 2.ª De las hipotecas voluntarias.

Artículo 138.

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan y sólo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquéllos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

Artículo 139.

Los que, con arreglo al artículo anterior, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado, con poder especial bastante.

Artículo 140.

No obstante lo dispuesto en el artículo ciento cinco, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo ciento veintiuno.

Artículo 141.

En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

Si no constare la aceptación después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Artículo 142.

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto, en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Artículo 143.

Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo primero del artículo anterior, podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria.

Artículo 144.

Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

Artículo 145.

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

Primero. Que se hayan constituido en escritura pública.

Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 146.

El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la garantizada con arreglo al artículo ciento catorce.

Artículo 147.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario y salvo lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta.

Artículo 148.

Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario a que el redimente, a su elección, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, o le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo.

En este último caso se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

Artículo 149.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad

de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Artículo 150.

Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con la obligación o con el título sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

Artículo 151.

Si en los casos en que deba hacerse, se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

Artículo 152.

Los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe.

Artículo 153.

Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable, y, caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta.

Si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla 3.^a del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada.

Para ello será necesaria la presentación del ejemplar que obre en poder del actor de la libreta que a continuación se dice.

Para que pueda determinarse al tiempo de la reclamación la cantidad líquida a que asciende, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: uno en poder del que adquiere la hipoteca y otro en el del que la otorga, en los cuales, al tiempo de todo cobro o entrega se hará constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada uno de los asientos de la cuenta corriente.

No obstante, en las cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas, podrá convenirse que, a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo puede acreditarse mediante una certificación de la Entidad acreedora. En este caso, para proceder a la ejecución se notificará, judicial o notarialmente, al deudor un extracto de la cuenta, pudiendo éste alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad.

Si el deudor opusiere error, el Juez competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de una de las partes, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que se dicte será apelable en un solo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.

Cuando se alegare falsedad y se incoe causa criminal, quedará interrumpido el procedimiento hasta que en dicha causa recaiga sentencia firme o auto de sobreseimiento libre o provisional.

Opuesta por el deudor alguna de estas excepciones, no podrá aducirlas nuevamente en los juicios ejecutivos que, para hacer efectivo dicho saldo, puedan entablarse, sin perjuicio

de que en su día ejercite cuantas acciones le competan en los procedimientos civiles o criminales correspondientes.

Artículo 153 bis.

También podrá constituirse hipoteca de máximo:

a) a favor de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas,

b) a favor de las administraciones públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social, sin necesidad de pacto novatorio de los mismos.

Será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y se hagan constar en la inscripción de la misma: su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación efectuada por la entidad financiera acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura.

Al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 154.

La constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, deberá hacerse por medio de escritura pública, que se inscribirá en el Registro o Registros de la Propiedad a que correspondan los bienes que se hipotequen, o en el del arranque o cabeza de la obra pública, cuando sea de esta clase la garantía hipotecaria, haciéndose en este caso breve referencia en los demás Registros por cuyo territorio atraviere aquélla, a continuación de las inscripciones de referencia de la de dominio, que deben constar en los mismos.

En dicha escritura habrán de consignarse, además de las circunstancias propias de las de constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de las obligaciones que se emitan y que garantice la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que han de ser amortizadas; la autorización obtenida para emitirlas, en caso de ser ésta necesaria, y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, que habrán de ser talonarios; haciéndose constar expresamente, cuando sean al portador, que queda constituida la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones.

En los títulos deberá hacerse asimismo constar la fecha y Notario autorizante de la escritura, y el número, folio, libro y fecha de su inscripción en los respectivos Registros de la Propiedad y en el Registro Mercantil, cuando así proceda, con arreglo a lo prevenido en el artículo veintiuno, número diez, del Código de Comercio.

Artículo 155.

El procedimiento para hacer efectiva la acción hipotecaria nacida de los títulos, tanto nominativos como al portador, será el establecido en los artículos ciento veintinueve y siguientes de esta Ley, cualquiera que fuere el importe de la cantidad reclamada. Con los títulos u obligaciones deberá acompañarse un certificado de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, y el requerimiento de pago al deudor o al tercer poseedor de la finca, si lo hubiere, habrá de hacerse en el domicilio de los mismos, aunque no residan en el lugar del juicio, o subsidiariamente a las personas que expresa el artículo 131 de esta Ley.

En el caso de existir otros títulos con igual derecho que los que sean base de la ejecución, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos, y entendiéndose que el rematante las acepta y se subroga en ellas, sin destinarse a su pago o

extinción el precio del remate, en armonía con lo dispuesto en los artículos ciento treinta y uno y ciento treinta y cinco de esta Ley, y quedando derogado lo que sobre este particular se establece en el artículo mil quinientos diecisiete de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Lo dispuesto en el presente artículo no es aplicable a las obligaciones emitidas por las Compañías de Ferrocarriles y demás Obras Públicas y por las de crédito territorial, las cuales continuarán rigiéndose por las disposiciones del Código de Comercio y demás referentes a las mismas.

Artículo 156.

La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso se efectuará presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto del otorgamiento los títulos endosables, o solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos, o bien previo ofrecimiento y consignación del importe de los títulos, hecha en los casos y con los requisitos prevenidos en los artículos mil ciento setenta y seis y siguientes del Código Civil.

Las inscripciones de hipotecas constituidas con objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados.

Asimismo procederá la cancelación total si se presentasen, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignando su importe y el de los intereses que procedan en el establecimiento público destinado al efecto. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos dos llamamientos por edictos, publicados en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO, y tiempo de dos meses cada llamamiento, a cuantos se consideren con derecho a oponerse a la cancelación.

Podrán también cancelarse parcialmente dichas hipotecas presentando acta notarial de estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichas obligaciones asciendan, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión. En este caso, si son varias las fincas hipotecadas, podrán cancelarse completamente las inscripciones de hipoteca de una o varias fincas, cuya responsabilidad sea igual al valor de las obligaciones recogidas, o liberarse parcialmente todas ellas a prorrata, o en proporción a sus respectivas responsabilidades.

También podrá cancelarse parcialmente la hipoteca cuando se presente acta notarial que acredite estar recogidas y en poder del deudor, debidamente inutilizadas, obligaciones equivalentes al total importe de la responsabilidad porque esté afecta a la hipoteca una finca determinada, aunque dichas obligaciones no asciendan a la décima parte del total de la emisión. En este caso sólo podrá cancelarse la inscripción de la hipoteca que grave la finca que se trate de liberar.

Las hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse totalmente si la Entidad emisora declara que no han sido puestos en circulación; justifica la declaración con una certificación de su contabilidad, expresiva de que no ha habido el ingreso en caja, correspondiente al valor de los mismos, y publica sendos anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario, si lo hubiere, de la localidad en que radiquen las fincas y en donde esté domiciliada la entidad, notificando al público su propósito de solicitar la cancelación.

Cuando en virtud de una Ley o como consecuencia de lo establecido en la escritura de emisión se hubieren constituido consorcios, asociaciones o sindicatos de obligacionistas con facultades de cancelar, procederá la cancelación si el acuerdo correspondiente hubiera sido aprobado por los tenedores que representaren las tres cuartas partes de los títulos en circulación.

Artículo 157.

Podrá constituirse hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

En la inscripción se hará constar el acto o contrato por el cual se hubieran constituido las rentas o prestaciones y el plazo, modo y forma con que deban ser satisfechas.

El acreedor de dichas rentas o prestaciones periódicas podrá ejecutar estas hipotecas utilizando el procedimiento sumario establecido en los artículos ciento veintinueve y siguientes de esta Ley. El que remate los bienes gravados con tal hipoteca los adquirirá con subsistencia de la misma y de la obligación de pago de la pensión o prestación hasta su vencimiento. Iguales efectos producirá la hipoteca en cuanto a tercero; pero respecto a las pensiones vencidas y no satisfechas, no perjudicarán a éste sino en los términos señalados en los artículos ciento catorce y párrafo primero y segundo del ciento quince de esta Ley.

Salvo pacto en contrario, transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro, debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble podrá solicitar la cancelación de la hipoteca, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre pago de dichas pensiones o prestaciones.

Sección 3.ª De las hipotecas legales

Artículo 158.

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

Las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Artículo 159.

Para que las hipotecas legales queden válidamente establecidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan.

Artículo 160.

Las personas a cuyo favor reconoce la Ley hipoteca legal podrán exigir dicha hipoteca sobre cualesquiera bienes inmuebles o derechos reales de que pueda disponer el obligado a prestarla, en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, como el matrimonio, la tutela, la patria potestad o la administración, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

Artículo 161.

La hipoteca legal, una vez constituida e inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin más especialidades que las expresamente determinadas en esta Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

Artículo 162.

Si para la constitución de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme a lo dispuesto en el artículo ciento diecinueve, decidirá el Juez o el Tribunal, previo dictamen de peritos.

Del mismo modo, decidirá el Juez o el Tribunal las cuestiones que se susciten entre los interesados sobre la calificación de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitución de cualquiera hipoteca legal.

Artículo 163.

En cualquier tiempo en que llegaren a ser insuficientes las hipotecas legales inscritas podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo a esta Ley, tengan respectivamente el derecho o la obligación de exigir las y de calificar su suficiencia.

Artículo 164.

Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido, y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

Artículo 165.

Para constituir o ampliar judicialmente y a instancia de parte cualquier hipoteca legal, se procederá con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. El que tenga derecho a exigirla presentará un escrito en el Juzgado o Tribunal del domicilio del obligado a prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba constituirse y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, o, por lo menos, el Registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada.

Segunda. A este escrito acompañará precisamente el título o documentos que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una certificación del Registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

Tercera. El Juez o el Tribunal, en su vista, mandará comparecer a su presencia a todos los interesados en la constitución de la hipoteca, a fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla.

Cuarta. Si se avinieren, mandará el Juez o el Tribunal constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

Quinta. Si no se avinieren, ya sea en cuanto a la obligación de hipotecar o ya en cuanto a la cantidad que deba asegurarse o a la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se hará traslado del escrito de demanda al demandado y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sexta. Tratándose de hipoteca legal por razón de la fianza de tutores, la competencia para decretar la hipoteca legal y la tramitación de la misma corresponderá al Juzgado en el que se tramite el nombramiento de los tutores, conforme a lo dispuesto en el artículo 192, aplicándose lo dispuesto en las reglas anteriores en lo que no se opongan a dicho precepto.

Artículo 166.

En los casos en que el Juez o el Tribunal deba proceder de oficio para exigir la constitución de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificación prevenida en la regla segunda del artículo anterior; en su vista, mandará comparecer al obligado a constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Ministerio Fiscal, seguirá después el juicio por los trámites que quedan prescritos.

Artículo 167.

Lo dispuesto en los dos anteriores artículos se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas sobre hipotecas por bienes reservables y sobre fianza de los tutores, y no será aplicable a la hipoteca legal a favor del Estado, de las provincias o de los pueblos sino cuando los Reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

Artículo 168.

Tendrán derecho a exigir hipoteca legal:

Primero. Las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos:

- a) Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fe de Notario.
- b) Por los parafernales que con la solemnidad anteriormente dicha hayan entregado a sus maridos.
- c) Por las donaciones que los mismos maridos les hayan prometido dentro de los límites de la Ley.
- d) Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado a sus maridos con la misma solemnidad.

Segundo. Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas en los casos señalados por los artículos ochocientos once, novecientos sesenta y ocho y novecientos ochenta del Código Civil y en cualesquiera otros comprendidos en leyes o fueros especiales.

Tercero. Los hijos sometidos a la patria potestad por los bienes de su propiedad usufructuados o administrados por el padre o madre que hubieran contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de los mismos padres.

Cuarto. Los menores de edad sujetos a tutela sobre los bienes de los tutores, por razón de la responsabilidad en que pudieran incurrir, siempre que la autoridad judicial considere necesario que presten fianza y sin perjuicio de los casos en que se ofrezca otra garantía real o personal que sea suficiente a juicio de la autoridad judicial.

Quinto. El Estado, las Provincias y los Pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos o administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeron éstos, de conformidad con lo establecido en las leyes y reglamentos.

Sexto. El Estado sobre los bienes de los contribuyentes en los casos establecidos en esta Ley, además de la preferencia que a su favor se reconoce en el artículo ciento noventa y cuatro; y

Séptimo. Los aseguradores sobre los bienes de los asegurados, también en los casos establecidos en esta Ley, además de la preferencia que a su favor reconoce el artículo ciento noventa y seis.

Subsección 1.^a De la hipoteca dotal

Artículo 169.

La mujer casada a cuyo favor reconoce esta Ley hipoteca legal tendrá derecho:

Primero. A que el marido inscriba a nombre propio e hipoteque en favor de su mujer los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada u otros bastantes para asegurar la devolución de su importe.

Segundo. A que se inscriban en el Registro, a nombre de la misma, si ya no lo estuvieren en calidad de dotales o parafernales, o por el concepto legal que les corresponda, todos los demás bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados y deba devolver, en su caso.

Tercero. A que el marido asegure, con hipoteca especial suficiente, todos los demás bienes no comprendidos en los párrafos anteriores y que se le entreguen por razón de matrimonio.

Artículo 170.

La dote confesada por el marido, cuya entrega no constare o constare sólo por documento privado, no surtirá más efecto que el de las obligaciones personales.

No obstante, la mujer que tuviere a su favor dote confesada por el marido antes de la celebración del matrimonio o dentro del primer año de él, podrá exigir en cualquier tiempo que el mismo marido se la asegure con hipoteca, siempre que haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotales o la de otros semejantes o equivalentes en el momento de deducir su reclamación.

Artículo 171.

Siempre que el Registrador inscriba bienes de dote estimada a favor del marido hará de oficio la inscripción hipotecaria a favor de la mujer, salvo que ésta hubiere renunciado a su derecho o que la hipoteca se hubiere constituido sobre bienes diferentes.

Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotación preventiva que proceda.

Artículo 172.

La hipoteca legal constituida por el marido a favor de la mujer garantizará la restitución de los bienes o derechos asegurados, sólo en los casos en que dicha restitución deba verificarse, conforme a las leyes y con las limitaciones que éstas determinan, y dejará de surtir efecto y podrá cancelarse siempre que por cualquiera causa legítima quede dispensado el marido de la obligación de restituir.

Artículo 173.

La cantidad que deba asegurarse por razón de dote estimada no excederá en ningún caso del importe de la estimación, y si se redujese el de la misma dote, por exceder de la cuantía que el derecho permite, se reducirá igualmente la hipoteca en la misma proporción, previa la cancelación parcial correspondiente.

Artículo 174.

Cuando se constituya dote inestimada en bienes no inmuebles, se apreciarán éstos con el único objeto de fijar la cantidad que deba asegurar la hipoteca, para el caso de que no subsistan los mismos bienes al tiempo de su restitución; mas sin que por ello pierda dicha dote su calidad de inestimada, si fuera calificada así en la escritura dotal.

Artículo 175.

La hipoteca para asegurar las donaciones por razón de matrimonio sólo tendrá lugar en el caso de que se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, sólo producirán obligación personal, quedando al arbitrio del marido asegurarlas o no con hipoteca.

Artículo 176.

El marido no podrá ser obligado a constituir hipoteca por los bienes parafernales muebles de su mujer, sino cuando éstos le sean entregados para su administración por escritura pública y bajo la fe de Notario.

Para constituir esta hipoteca se apreciarán los bienes o se fijará su valor por los que tienen la facultad de exigirla y de calificar su suficiencia.

Artículo 177.

Entiéndese por bienes aportados al matrimonio, para los efectos del párrafo último del número primero del artículo ciento sesenta y ocho, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo a fueros o costumbres locales, traiga la mujer a la sociedad conyugal, siempre que se entreguen al marido, por escritura pública y bajo fe de Notario, para que los administre, bien sea con estimación que cause venta o bien con la obligación de conservarlos y devolverlos a la disolución del matrimonio.

Cuando la entrega de los bienes de que trata el párrafo anterior constare solamente por confesión del marido, no podrá exigirse la constitución de la hipoteca dotal sino en los casos y términos prescritos en el artículo ciento setenta.

Artículo 178.

La constitución de hipoteca e inscripción de bienes de que trata el artículo ciento sesenta y nueve sólo podrá exigirse por la misma mujer, si estuviese casada y fuere mayor de edad.

Si no hubiere contraído aún matrimonio, o habiéndolo contraído fuere menor, deberán ejercitar aquel derecho en su nombre y calificar la suficiencia de la hipoteca que se constituya, el padre, la madre o el que diere la dote o los bienes que se deban asegurar.

Artículo 179.

A falta de las personas mencionadas en el artículo anterior, y siendo menor la mujer, esté o no casada, deberán pedir que se hagan efectivos los mismos derechos el tutor, el protutor, el Consejo de familia o cualquiera de sus vocales, y si no lo pidieren, el Fiscal solicitará, de oficio o a instancia de cualquier persona, que se compela al marido a la constitución de la hipoteca.

Los Jueces municipales y los comarcales tendrán también obligación de excitar el celo del Ministerio Fiscal, a fin de que cumpla lo preceptuado en el párrafo anterior.

Artículo 180.

Si el marido careciere de bienes con que constituir la hipoteca de que trata el número tercero del artículo ciento sesenta y nueve, quedará obligado a constituir la sobre los primeros inmuebles o derechos reales que adquiera, pero sin que esta obligación pueda perjudicar a tercero mientras que no se inscriba la hipoteca.

Artículo 181.

Quando los bienes dotales consistan en rentas o pensiones perpetuas, si llegaren a enajenarse, se asegurará su devolución constituyendo hipoteca por el capital que las mismas rentas o pensiones representen, capitalizadas al interés legal.

Si las pensiones a que se refiere el párrafo anterior fueren temporales y pudieren o debieren subsistir después de la disolución del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges, y, en defecto de convenio, por la que fije el Juez o Tribunal.

Artículo 182.

Las disposiciones de esta Ley sobre la hipoteca dotal no alteran ni modifican las contenidas en los artículos ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y uno y novecientos nueve del Código de Comercio.

Artículo 183.

La mujer podrá exigir la subrogación de su hipoteca en otros bienes del marido en cualquier tiempo que lo crea conveniente, desde que haya consentido por escrito en la enajenación o gravamen de los inmuebles afectos a su dote o como condición previa para prestar dicho consentimiento.

Si la mujer se hallare en el caso previsto en el artículo ciento setenta y ocho, podrán también ejercitar este derecho, en su nombre, las personas designadas en el mismo artículo y en el siguiente.

Subsección 2.^a De la hipoteca por bienes reservables

Artículo 184.

El viudo o la viuda que por repetir matrimonio esté obligado a reservar determinados bienes deberá, con intervención judicial, hacer inventario de todos ellos, inscribirlos, si ya no lo estuvieren, y en todo caso hacer constar en el Registro la calidad de reservables de los inmuebles, tasar los muebles y asegurar con hipoteca especial suficiente las restituciones exigidas por el artículo novecientos setenta y ocho del Código Civil.

Iguales obligaciones tendrán el cónyuge viudo en el caso del artículo novecientos ochenta del Código Civil y el reservista en el del artículo ochocientos once del mismo cuerpo legal, en cuanto les sean aplicables.

Artículo 185.

Quando los reservatarios sean ciertos y mayores de edad, sólo ellos podrán exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el artículo anterior; si fueren menores o incapacitados, lo exigirán en su nombre las personas que deban representarlos legalmente. En uno y otro caso, la escritura pública otorgada entre el reservista y los reservatarios o sus representantes legales será título bastante para la inscripción o para hacer constar la calidad de reservables en el asiento correspondiente, según procediera.

Artículo 186.

El reservista también podrá, sin el concurso de los reservatarios o de sus representantes legales, hacer constar en el Registro la calidad de reservables de los inmuebles o constituir hipoteca especial suficiente para asegurar las restituciones exigidas por la Ley, acudiendo al Juez competente con sujeción a los trámites determinados en el Reglamento hipotecario.

Artículo 187.

Si transcurrieren ciento ochenta días desde que nazca la obligación de reservar sin haberse dado cumplimiento por el reservista a lo establecido en los artículos anteriores, los derechos reconocidos por éstos a favor de los reservatarios podrán ser exigidos por sus parientes, cualquiera que sea su grado, el albacea del cónyuge premuerto y, en su defecto, el Ministerio Fiscal. Si concurrieren con la misma pretensión dos o más de dichas personas, se dará preferencia a quien primero lo hubiere reclamado. La hipoteca en este caso se constituirá conforme al artículo ciento sesenta y cinco de esta Ley.

Artículo 188.

El Juez o Tribunal que intervenga en los casos a que se refieren los dos artículos anteriores cuidará, bajo su responsabilidad, de que se hagan los asientos correspondientes en el Registro.

Artículo 189.

Si el reservista no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá también el expediente prevenido en el artículo ciento ochenta y seis, con el único fin de hacer constar la reserva y su cuantía.

La providencia que en tal caso recaiga se limitará a declarar lo que proceda sobre estos puntos y la obligación del reservista de hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Subsección 3.^a De la hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad

Artículo 190.

Los hijos a cuyo favor reconoce el artículo ciento sesenta y ocho hipoteca legal tendrán derecho:

Primero. A que los bienes inmuebles de su pertenencia se inscriban a su favor, si ya no lo estuvieren.

Segundo. A que su padre o, en su caso, la madre, si tuvieren bienes hipotecables, aseguren con hipoteca los bienes que no sean inmuebles pertenecientes a los mismos hijos. Si los bienes inmuebles del padre o madre fueren insuficientes, se constituirá, sin embargo, sobre ellos la hipoteca, sin perjuicio de ampliarla a otros que adquieran después, en caso de que así se les exija.

Artículo 191.

Podrán pedir en nombre de los hijos que se hagan efectivos los derechos expresados en el artículo anterior:

Primero. Las personas de quienes procedan los bienes.

Segundo. Los herederos o albaceas de dichas personas.

Tercero. Los ascendientes del menor.

Cuarto. El Ministerio Fiscal en defecto de las personas antes expresadas.

Subsección 4.^a De la hipoteca por razón de tutela

Artículo 192.

La fianza hipotecaria que deberán prestar los tutores, conforme al número cuarto del artículo 168, se decretará de oficio por la autoridad judicial o a instancia del Ministerio Fiscal o de cualquier pariente con interés legítimo, siempre que la autoridad judicial considere necesaria la prestación de la fianza y no se haya propuesto otra clase de garantía. En la resolución judicial se expresará la cuantía de la fianza y la obligación de aportar al Juzgado la escritura pública de hipoteca unilateral de máximo. Dicha escritura, junto con la aprobación judicial, se presentará en el Registro o Registros competentes por razón de la situación de los bienes hipotecados y será objeto de calificación e inscripción de acuerdo con los requisitos establecidos en esta ley.

La hipoteca legal podrá cancelarse cuando la autoridad judicial lo decrete por haber aceptado la sustitución por otra garantía personal o real. Asimismo, se cancelará cuando hayan sido aprobadas las cuentas de la tutela de que se trate y, en todo caso, cuando hayan transcurrido tres años desde la rendición final de cuentas sin que conste en el Registro ninguna reclamación por razón de las mismas.

Subsección 5.ª De otras hipotecas legales

Artículo 193.

La Autoridad a quien corresponda deberá exigir la constitución de hipotecas especiales sobre los bienes de los que manejen fondos públicos o contraten con el Estado, las provincias o los pueblos en todos los casos y en la forma que prescriban los reglamentos administrativos.

Artículo 194.

El Estado, las Provincias o los Pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, sea cualquiera la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente a dichas dos anualidades, podrán exigir el Estado, las Provincias o los Pueblos la constitución de una hipoteca especial, en la forma que determinen los Reglamentos administrativos. Esta hipoteca no surtirá efecto sino desde la fecha en que quede inscrita.

Artículo 195.

El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho a exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho las primas del seguro de dos o más años, o de dos o más de los últimos dividendos pasivos, si el seguro fuere mutuo.

Artículo 196.

Mientras no se devenguen las primas de los dos años o los dos últimos dividendos, en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos.

Artículo 197.

Devengados y no satisfechos los dos dividendos o las dos anualidades de que tratan los dos artículos anteriores, deberá constituirse la hipoteca por toda la cantidad que se debiere, y la inscripción no surtirá efecto sino desde su fecha.

TÍTULO VI

De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica

Artículo 198.

La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.

5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.

6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.

7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.

9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.

Artículo 199.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Artículo 200.

El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad transcurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.

Artículo 201.

1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:

a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma.

c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.

d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación,

con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Artículo 202.

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.

Artículo 203.

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afectada o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.

b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.

d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.

e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.

Artículo 204.

Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se trate de fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado.

2.º Cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria.

3.º Cuando se trate de fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa.

4.º Cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica

aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Una vez practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo anterior.

Artículo 205.

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.

Artículo 206.

1. Las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas podrán inmatricular los bienes de su titularidad, mediante la aportación de su título escrito de dominio, cuando dispongan de él, junto con certificación administrativa librada, previo informe favorable de sus servicios jurídicos, por el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de los mismos, acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición y fecha del acuerdo del órgano competente para su inclusión en el inventario correspondiente o, caso de no existir, fecha del acuerdo de aprobación de la última actualización del inventario de la que resulte la inclusión del inmueble objeto de la certificación con indicación de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo, así como de su descripción, naturaleza patrimonial o demanial y su destino en el primer caso o su eventual afectación, adscripción o reserva, en el segundo.

Asimismo, las entidades referidas deberán aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación geográfica de la finca cuya inmatriculación se solicita en la forma establecida

en la letra b) del artículo 9. Solo en caso de que la finca careciese de certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada alternativa, la cual deberá corresponderse con la descripción literaria realizada y respetar la delimitación de los colindantes catastrales y registrales. A la representación gráfica alternativa deberá acompañarse informe del Catastro.

2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación.

3. Practicada la inmatriculación, el Registrador expedirá el edicto a que se refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203 con el mismo régimen en ella previsto, incluido el sistema de alertas.

4. Junto al procedimiento registral ordinario, cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1, podrá obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10.

Artículo 207.

Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

Artículo 208.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.ª Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como

titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.

Artículo 209.

1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin

de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.

Artículo 210.

1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.

Segunda. El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.

Tercera. Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.

Cuarta. En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el "Boletín Oficial del Estado", podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.

Sexta. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa.

Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.

Séptima. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

2. Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión.

TÍTULO VII

De la rectificación de los errores en los asientos

Artículo 211.

Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser materiales o de concepto.

Artículo 212.

Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

Artículo 213.

Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

Artículo 214.

Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

Segundo. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.

Artículo 215.

Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.

Artículo 216.

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.

Artículo 217.

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.

Artículo 218.

El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera.

La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

Artículo 219.

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.

Artículo 220.

El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento.

TÍTULO VIII

De la publicidad de los Registros

Artículo 221.

Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo.

Sección 1.ª De la información registral

Artículo 222.

1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación.

Téngase en cuenta que esta modificación del apartado 2, establecida por el art. 36.2 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado."

3. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

4. La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado.

5. La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo

solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado.

6. Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal.

7. Los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

8. Los interesados podrán elegir libremente el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca, aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedirse mediante nota simple informativa o consista en información sobre el contenido del Índice General Informatizado de fincas y derechos. La llevanza por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del citado Índice General no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador.

Los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí, así como con los Órganos jurisdiccionales, las Administraciones públicas y los Notarios.

9. Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por comunicación electrónica, y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles, salvo en lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad. En ningún supuesto, salvo en caso justificado de imposibilidad técnica para ser enviada electrónicamente, podrá remitirse información registral por fax.

Téngase en cuenta que esta modificación del apartado 9, establecida por el art. 36.2 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

9. Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles, salvo en lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad.

10. La manifestación de los libros del Registro deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos. Dicha manifestación implica el acceso telemático al contenido de los libros del Registro. A tal efecto, si quien consulta es una autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en atención a su condición, el acceso se realizará sin necesidad de intermediación por parte del registrador. Dicha autoridad, empleado o funcionario público deberá identificarse con su firma electrónica reconocida o por cualquier otro medio tecnológico que en el futuro la sustituya. Cuando el consultante sea un empleado o funcionario público, responderán éstos de que la consulta se efectúa amparada en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la legislación vigente. En todo caso, la autoridad, empleado o funcionario público no podrá acceder telemáticamente sin intermediación del registrador al Índice de Personas.

11. Reglamentariamente se concretará el procedimiento para autorizar la restricción del acceso a la información relativa a determinadas personas, comerciantes o fincas cuando ello venga impuesto por razón de la protección de la seguridad e integridad de las personas o los bienes.

Artículo 222 bis.

1. Las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que tendrá los campos necesarios para identificar al solicitante, el interés que acredita, en su caso, la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información.

La Dirección General de los Registros y del Notariado aprobará el modelo informático de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo.

2. La identificación del solicitante se efectuará mediante los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas, número de su código de identificación y dirección de correo electrónico hábil a efectos de notificaciones. En todo caso, la solicitud deberá estar firmada con la firma electrónica reconocida del solicitante, de la persona jurídica o del representante de ésta.

3. El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.

4. La resolución sobre el acceso solicitado se notificará en el plazo máximo de un día hábil al solicitante y, caso de ser positiva, incorporará el código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada. Este contenido registral, que se limitará a los asientos vigentes, se pondrá de manifiesto al interesado durante el plazo de veinticuatro horas desde la notificación accediendo al mismo.

Si el registrador se negare injustificadamente a manifestar los libros del Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria.

5. Las fincas y derechos se identificarán a través de:

a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número del documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas.

b) Libro, asiento, tomo y folio registral.

c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro.

Cuando la consulta se refiera a las fichas del Índice de Personas se harán constar solamente las circunstancias de la letra a) anterior. Lo mismo se observará respecto del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

6. Las notificaciones a que se refiere este artículo entre el registrador y el solicitante se realizarán en la dirección de correo electrónico que designe éste y deberán contar con la firma electrónica reconocida del registrador.

Sección 2.^a De las certificaciones

Artículo 223.

Los Registradores expedirán certificaciones:

Primero. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.

Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas.

Tercero. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas.

Artículo 224.

Las certificaciones expresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien a un período fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde la primitiva instalación o reconstitución, en su caso, del Registro respectivo.

Artículo 225.

La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Artículo 226.

Cuando las certificaciones no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por ellas, para exigir la indemnización correspondiente del Registrador que haya cometido la falta.

Artículo 227.

Los Registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.

La instancia deberá hacerse por escrito y podrá presentarse en la oficina del Registro o remitirse por vía telemática.

La certificación se expedirá, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 228.

Si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta.

Artículo 229.

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

1.º La especie de certificación que con arreglo al artículo 223 se exija, y si ha de ser literal o en relación.

2.º Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.

3.º El período de tiempo a que la certificación deba contraerse.

Artículo 230.

Las certificaciones se darán de los asientos de los libros de inscripciones.

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún título pendiente de inscripción en el Registro, que debiera comprenderse en la certificación pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, o la no existencia de algún derecho, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

Artículo 231.

Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas, sino cuando el Juez, el Tribunal o el Secretario judicial lo mande o los interesados lo pidan expresamente.

Artículo 232.

Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran.

Las certificaciones en relación expresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez; las cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, según la inscripción relacionada, y cualquier otro punto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

Artículo 233.

Los Registradores, previo examen de los libros, extenderán las certificaciones con relación únicamente a los bienes, personas y períodos designados en la solicitud o mandamiento, sin referir en ella más asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y en el doscientos treinta y cuatro; pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento o solicitud.

Artículo 234.

Cuando se pidiere o mandare dar certificación de una inscripción o anotación, y la que se señalare estuviera extinguida conforme a los artículos setenta y seis y setenta y siete, el Registrador insertará a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

Artículo 235.

Cuando se pida certificación de los gravámenes de un inmueble y no aparezca del Registro ninguno vigente, impuesto en la época o por las personas designadas, lo expresará así el Registrador.

Si resulta algún gravamen, lo insertará literal o en relación, conforme a lo prevenido en el artículo doscientos treinta y dos, expresándose a continuación que no aparece ningún otro subsistente.

Artículo 236.

Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, en el más breve término posible, pero sin que éste pueda exceder nunca del correspondiente a cuatro días por cada finca, cuyas inscripciones, libertad o gravámenes se trate de acreditar.

Artículo 237.

Transcurrido el término fijado en el artículo anterior, podrá el interesado utilizar el recurso que concede el artículo doscientos veintiocho.

TÍTULO IX

Del modo de llevar los Registros

Artículo 238.

1. El Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral.

Se entenderá por sistema informático registral el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa.

Solo los asientos registrales, extendidos y firmados por el registrador competente y la publicidad registral expedida en la forma y con los medios previstos en esta ley y demás normas concordantes, tendrán los efectos previstos en esta ley.

2. El folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, o bien con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre aquella, con excepción de asientos accesorios.

En todo caso, el folio real en soporte electrónico incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales, que incluirán siempre las cantidades y conceptos garantizados por las cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificación y tasación si constan.

Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro.

3. Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador. El asiento digital será firmado electrónicamente con su certificado con firma electrónica cualificada, haciendo constar, la identificación del registrador firmante, la fecha de su firma, la huella digital y otros elementos relacionados con dicha firma electrónica que permitan comprobar la trazabilidad e integridad del asiento practicado. Dicha huella digital deberá incluirse también en el asiento relacionado con el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249 de esta ley. Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes.

4. Los asientos registrales se visualizarán a través de la aplicación de gestión registral. Los asientos de inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones de cada finca se visualizarán a continuación unos de otros, por su orden correlativo, y las notas marginales, al margen del asiento al que correspondan. La representación gráfica de las fincas será objeto de inscripción específica conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de esta ley, y se visualizará igualmente a través de la aplicación de gestión registral, conforme a las reglas de publicidad previstas en los artículos 9 y 10 de esta ley. Mediante enlaces electrónicos se visualizarán los documentos y otros elementos que hubieran sido incorporados mediante inscripción o anotación al folio real. Los folios reales se visualizarán en tres columnas en las que, de izquierda a derecha figurarán: las notas marginales, el número de orden de la inscripción o anotación y las inscripciones y anotaciones propiamente dichas.

5. Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico forman parte del archivo del Registro y seguirán produciendo plenos efectos jurídicos.

Harán fe los libros y asientos en soporte digital que lleven los registradores conforme a lo dispuesto en esta ley.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.3 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente.

Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido.

El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático.

En caso de destrucción de los libros, se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938."

Artículo 239.

Los Registros aplicarán con carácter obligatorio un esquema de seguridad electrónica que se definirá con arreglo al modelo de oficina registral que se determine por el órgano correspondiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

Muebles de España y que se reflejará en una guía técnica que deberá ser elevada a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para la aprobación por la misma. Se atenderá especialmente a garantizar la lectura y verificación de los asientos y documentos registrales en el tiempo, con los procesos necesarios para la actualización periódica de los sistemas, aplicaciones y datos, de forma que se asegure la permanencia de estos en el largo plazo, incluyendo cuando proceda el resellado electrónico de los documentos o técnicas similares que puedan desarrollarse.

Los documentos registrales electrónicos tendrán el formato que determine el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, pero siempre dentro del catálogo de estándares que recoja en cada momento la correspondiente norma técnica de interoperabilidad. En todo caso elevará motivadamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública su propuesta al respecto del formato, para la aprobación por la misma.

Tanto la base de datos de cada Registro como el archivo conformado por los asientos registrales, del que derivan los efectos previstos por las leyes y reglamentos debe radicar en la oficina registral, bajo la custodia del registrador. No obstante, los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de la forma más inmediata posible en al menos dos centros de proceso de datos seguros, distantes geográficamente entre sí, establecidos bajo la responsabilidad del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a donde llegarán encriptados en origen mediante un certificado electrónico exclusivo de cada oficina registral a cargo del registrador titular del distrito hipotecario en cada momento, que será el único que podrá autorizar su descifrado y uso. El protocolo técnico de replicación se establecerá por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España previo informe favorable de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y será idéntico y obligatorio para todos los Registros, debiendo prever los casos de división personal, accidentalidades, interinidades, cese fallecimiento o incapacidad del registrador titular.

Los asientos electrónicos perdidos o deteriorados se restaurarán con su correspondiente copia de seguridad electrónica. En caso de que no fuera posible su restauración con dicha copia de seguridad electrónica, se restaurarán a partir de la información que resulte del título presentado.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.4 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"Los libros expresados en el artículo anterior serán uniformes para todos los Registros y se formarán bajo la dirección del Ministerio de Justicia, con todas las precauciones convenientes, a fin de impedir cualesquiera fraudes o falsedades que pudieran cometerse en ellos."

Artículo 240.

Los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles.

Todas las comunicaciones, cualquiera que sea su forma y objeto, que como consecuencia de los diferentes procedimientos registrales hayan de realizar los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles comprenderán certificación de los extremos que hayan de ser objeto de aquellas y se realizarán preferentemente por vía telemática.

La publicación de actos y comunicaciones que, por disposición legal o reglamentaria deban efectuar los registradores en tablón de anuncios o edictos, se realizará a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Todo ello sin perjuicio de la remisión que haya de hacerse de los mismos a través de dicha sede al Boletín Oficial correspondiente cuando también esté prevista su publicación en el mismo.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.5 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo Ref. [BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"Sólo harán fe los libros que lleven los Registradores formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior."

Artículo 241.

1. Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada.

Cuando concorra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico.

2. A los efectos de crear un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas, en el momento de la realización de una operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga cualquier derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral, se generará con los datos extraídos de la aplicación un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. El documento deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador. Lo mismo ocurrirá cuando se emita alguna información en línea a la que se refieren los artículos 222.10 y 222 bis de esta ley o alguna información permanentemente actualizada a las que se refiere el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los datos contenidos en el último de los documentos electrónicos generados de la finca, junto con los datos de entrada y presentación, servirán para la preparación de la información registral.

3. A salvo de lo dispuesto para los asientos de presentación, todos los asientos registrales comenzarán con el Código Registral Único de la finca, facilitado desde los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España; el número o letra de orden de la inscripción o anotación y, si se tratase de notas marginales, la inscripción o anotación a la que correspondan. Al final del asiento figurará el nombre, apellidos y DNI del registrador firmante y la denominación del distrito del que sea titular, todo ello extraído del certificado de firma del registrador, así como el código electrónico de verificación del asiento y la huella digital del asiento firmado electrónicamente y su fecha, suministrada por los servidores de tiempo correspondientes.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.6 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo Ref. [BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"Los libros del Registro no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registrador; todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la presentación de dichos libros se practicarán precisamente en la misma oficina."

Artículo 242.

En los folios reales de cada finca se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción, según los artículos segundo y cuarto.

Los Registros dispondrán de una base de datos auxiliar para la gestión registral. Deberá asegurarse la correspondencia entre los datos de la base de datos auxiliar de los Registros y los asientos registrales. Para ello, sin perjuicio del contenido esencialmente literario del asiento, sus datos fundamentales solamente podrán incorporarse al asiento mediante su previa introducción en la base de datos y únicamente podrán corregirse modificando la base de datos y generando un nuevo asiento antes de su firma que sustituya al anterior. Firmado el asiento no podrá alterarse la base de datos sin rectificar el asiento, conforme a la legislación hipotecaria.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España determinará los campos de la base de datos que se consideren de cumplimentación obligatoria, conforme a un modelo semántico común a todos los Registros de la Propiedad e interoperable que deberá ser aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En todo caso se considerarán datos esenciales a los efectos de lo dispuesto en este artículo los relativos a los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.7 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo Ref. [BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"En los libros de inscripciones de cada Registro se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción, según los artículos segundo y cuarto."

Artículo 242 bis.

1. En el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles a que se refiere el número cuarto del artículo 2 serán objeto de asiento las resoluciones dictadas en los expedientes de declaración de ausencia y fallecimiento, las de concurso establecidas en la legislación concursal, así como las demás resoluciones y medidas previstas en las leyes que afecten a la libre administración y disposición de los bienes de una persona. Podrán ser objeto de asiento también en este libro las resoluciones sobre personas con discapacidad a las que se refiere el artículo 755.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. El asiento en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles expresará las circunstancias contenidas en la resolución correspondiente. En el caso de las

medidas de apoyo, el asiento únicamente expresará la existencia y el contenido de las medidas.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España llevará a sus expensas y bajo la dependencia del Ministerio de Justicia un Índice Central Informatizado con la información remitida por los diferentes Registros relativa a los asientos practicados en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles, que estará relacionado electrónicamente con los datos correspondientes, si los hubiera, del actual fichero localizador de titularidades inscritas.

Artículo 243.

El Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas. La calificación de los títulos referentes a una finca, la gestión, modificación y publicidad formal del contenido de dicho folio real se realizará por el registrador competente en cada caso, en función de la ubicación de la finca y la demarcación del Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas vigentes. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella.

El folio real en soporte electrónico se encabezará con la denominación oficial del Registro que corresponda y la del ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre la finca. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública podrá acordar, por razones de conveniencia pública, que un término municipal se divida en dos o más secciones, en cuyo caso se incorporará también su ordinal.

Se abrirá una sección para cada término municipal que en todo o en parte esté enclavado en el territorio de un Registro.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.8 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos."

Artículo 244.

Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales que radiquen en un mismo término municipal, la primera inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias prescritas en el artículo noveno, y en las otras sólo se describirá la finca, si fuere necesario, o se determinará el derecho real objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto o contrato y los nombres del transferente y adquirente, refiriéndose en todo lo demás a aquella primera inscripción y citándose su código registral único.

Si el título a que se refiere el párrafo anterior fuere de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además de lo prescrito anteriormente, la parte de crédito de que responda cada una de las fincas o derechos y el valor que se les haya asignado para caso de subasta.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.9 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"Se abrirá un libro para cada término municipal que en todo o en parte esté enclavado en el territorio de un Registro.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá acordar, por razones de conveniencia pública, que un término municipal se divida en dos o más secciones y que se abra un libro de inscripciones para cada una de ellas."

Artículo 245.

El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El modelo de solicitud de presentación será accesible, para los casos de presentación telemática, desde la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para ser cumplimentado y firmado electrónicamente. También podrá cumplimentarse la solicitud en la sede electrónica para ser impresa con un código de identificación que permita la carga automática en el momento de la presentación presencial de los datos ya introducidos, e igualmente podrá descargarse el modelo sin cumplimentar, para completarlo de forma manual. Los registradores sólo admitirán la presentación en soporte papel de documentos durante las horas de apertura al público del Registro. No obstante, podrán ejecutar fuera de ellas las demás operaciones de su cargo.

Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.10 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:

"Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales que radiquen en un mismo término municipal, la primera inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias prescritas en el artículo noveno, y en las otras sólo se describirá la finca, si fuere necesario, o se determinará el derecho real objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto o contrato y los nombres del transferente y adquirente, refiriéndose en todo lo demás a aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre."

Artículo 246.

1. El Libro Diario se llevará en formato y soporte electrónico. Los documentos ingresados en el Registro que puedan causar algún asiento serán presentados en el Diario electrónico mediante asientos de presentación.

A cada asiento de presentación se le asignará un código único identificador que incluirá el año y el número de presentación correlativo que corresponda. El contador se iniciará cada 1 de enero.

La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En caso de solicitud de

constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca.

2. Cuando se realice la presentación de un título que afecte a varias fincas, a todos los efectos legales, se entenderá que se trata de tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda aquel. Por tanto, la suspensión de la calificación por existencia de asientos anteriores, la prórroga o el desistimiento se computará finca a finca.

3. Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"Si el título a que se refiere el artículo anterior fuere de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además de lo prescrito en dicho artículo, la parte de crédito de que responda cada una de las fincas o derechos y el valor que se les haya asignado para caso de subasta."

Artículo 247.

La solicitud presencial de inscripción, acompañada de la documentación necesaria para ello, podrá presentarse en cualquier Registro de la Propiedad, Mercantil, o de Bienes Muebles.

En caso de que la presentación se efectúe en Registro distinto del competente, el registrador, a instancia del interesado, en el más breve plazo posible y en todo caso dentro del mismo día, remitirá electrónicamente al Registro competente los datos precisos para extender el asiento de presentación que proceda.

El registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción extenderá el asiento de presentación solicitado, el cual caducará a los diez días, si no fueran presentados electrónicamente o presencialmente los documentos originales para la práctica del asiento. Si fueren varias las comunicaciones los asientos se practicarán por el orden de su recepción.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.12 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior:
"Si los bienes o derechos contenidos en un mismo título estuvieren situados en dos o más términos municipales, lo dispuesto en los dos artículos anteriores se aplicará a cada uno de dichos términos.
Si alguno o algunos de éstos se hubieren dividido en Secciones, cada sección se considerará como si fuera un término municipal."

Artículo 248.

1. Se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro.

El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento.

2. Se expedirá al presentante un recibo para cada documento presentado, en el que se expresará la clase de título recibido, el día y hora de su presentación y, si procede, los datos registrales.

Todas las actuaciones del presentante en relación con el asiento de presentación se entenderán suficientemente acreditadas a los efectos del procedimiento registral a través de su oportuno reflejo en el sistema informático y en el asiento relacionado con el de presentación correspondiente.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.13 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior

"1. El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. Dicha actualización deberá realizarse con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos. El registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario.

Igualmente, y antes de la hora de apertura al público, deberán incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubiera efectuado en el día hábil precedente fuera de horas, atendiendo al riguroso orden de ingreso si se hubieran presentado telemáticamente. Si el título se hubiera presentado por correo o telefax fuera de las horas de oficina se estará a lo dispuesto en los apartados tres a cinco del artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado. Asimismo se adoptarán las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.

El Libro de Entrada deberá ser accesible telemáticamente y de modo directo a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de los Libros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221.2 y 222.10 de la Ley Hipotecaria.

3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas:

1.^a El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título.

2.^a De conformidad con el artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación de éste. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el

día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

3.^a El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica así como, en su caso, la denegación del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.

4.^a Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios, se tomará anotación preventiva de cada uno, comprensiva de la imposibilidad de extender el asiento solicitado. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia.

4. Los documentos presentados por telefax, cuando la Ley o el Reglamento admitan este medio de presentación, se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general, a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente.

El asiento de presentación caducará si, en el plazo de diez días hábiles siguientes, no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada."

Artículo 249.

Todos los días no feriados, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará electrónicamente el registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará constar el número de asientos extendidos en el día, o la circunstancia, en su caso, de no haberse practicado ninguno.

Quando el registrador extienda el asiento que corresponda en el libro de inscripciones lo expresará en un asiento electrónico relacionado con el Libro Diario. Estos asientos se firmarán electrónicamente e incluirán necesariamente los datos específicos de cada inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título.

Las huellas digitales de los distintos asientos relacionados con los del Libro Diario se relacionarán en un sistema, diseñado y mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a los efectos de garantizar la imposibilidad de su alteración o manipulación.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.14 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior

"Los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente:

Primero. El nombre y apellidos del que presente el título.

Segundo. La hora de su presentación.

Tercero. La especie de título presentado, su fecha y Autoridad o Notario que lo suscriba.

Cuarto. El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.

Quinto. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere.

Sexto. El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate.

Séptimo. La firma del Registrador en todo caso y la de la persona que presente el título, si lo solicitare."

Artículo 250.

1. Extendido el asiento de presentación, y si el registrador no hubiera aún resuelto, el presentante o el interesado podrán retirar el título presentado en formato papel, previa firma de la solicitud de devolución, sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado y la fecha y número de presentación, la cual podrá incorporarse mediante sellado o etiqueta automatizada. La firma o conformidad de presentantes e interesados podrá recibirse en todo caso mediante tabletas digitalizadoras de firma o huella, u otros dispositivos biométricos que aseguren su autenticidad.

Respecto de los documentos presentados de forma electrónica, bastará para considerarlos igualmente retirados, si no hubieran sido despachados, la firma y remisión del formulario electrónico de solicitud de devolución que estará disponible en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

Presentado un título se presumirá la solicitud de inscripción de todo el documento salvo desistimiento o solicitud de inscripción parcial del interesado o su representante o de la autoridad presentante.

No se prorrogarán los asientos de presentación de los documentos que se reintegren al Registro en los últimos quince días de su vigencia, sin que se aporten los medios de subsanación de los defectos indicados en el acuerdo de calificación, salvo interposición de recurso en tiempo y forma. Igualmente, no procederá la prórroga de los asientos de presentación de los documentos mientras se encuentren retirados, aunque se aportara durante la vigencia del asiento algún título o documento, incluso telemático, referente a los mismos, salvo que fuera aportado por quien retiró el título.

2. El desistimiento por el presentante o los interesados de su solicitud de inscripción, deberá formularse antes del efectivo despacho del título y podrá solicitarse en documento privado suscrito con firma electrónica; en documento público o en documento privado en soporte papel con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

El desistimiento no podrá admitirse cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado salvo que la petición del desistimiento se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste.

Respecto de los documentos judiciales o administrativos solo procederá el desistimiento cuando se solicite por la autoridad judicial o el órgano competente que los hubiese ordenado y remitido.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.15 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior

"Cuando el Registrador extienda en el libro correspondiente la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota a que se refiera el asiento de presentación, lo expresará así al margen de dicho asiento, indicando el tomo y folio en que aquélla se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro y el que se haya dado a la inscripción u otro asiento que se hubiere practicado."

Artículo 251.

1. El contenido del Diario electrónico deberá ser actualizado en el menor plazo posible y siempre dentro del mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. La actualización deberá realizarse con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos. El registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización.

2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido del Libro Diario, los registradores llevarán un Libro de Entrada electrónico donde se hará constar de modo inmediato el ingreso de los títulos o de cualquier otra comunicación o notificación

dirigida al Registro, por el riguroso orden en que lo hubieran hecho, con la sola excepción de las peticiones de notas simples ordinarias.

En caso de presentación electrónica, no podrá realizarse sin que el presentante determine la finca o fincas a las que afecte el título a presentar no siendo responsable el registrador de los perjuicios que se puedan causar por una defectuosa identificación de la finca. Si fuera una entrada complementaria de otra anterior, deberá especificar, también bajo la responsabilidad del presentante, el número de entrada o asiento de presentación que complementa.

Cada entrada estará dotada de un código que estará formado por el año y el número correlativo que corresponda. El contador se iniciará cada 1 de enero.

Se adoptarán las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.

El libro de entrada correspondiente a cada finca deberá ser accesible telemáticamente y de forma directa a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 221 y mediante el acceso previsto en el artículo 222.10.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.16 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior

"Todos los días no feriado, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, en la forma que determinen los Reglamentos, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará el Registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará constar el número de asientos extendidos en el día, o la circunstancia, en su caso, de no haberse practicado ninguno."

Artículo 252.

1. Los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico.

Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente.

En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel.

2. Si el título se hubiera presentado electrónicamente, se estará a las siguientes reglas:

1.^a El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de ingreso del título en el Registro y el código registral único de las fincas objeto del asiento, en su caso.

2.^a Si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto reglamentariamente. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente

atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

3.^a El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación de aquel. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.

3. Los documentos solamente podrán presentarse por telefax en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente y se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente, en el momento de la apertura del Diario y tras todos los presentados electrónicamente conforme a la regla 2.^a del apartado anterior, y atendiendo al orden riguroso de recepción por telefax.

En caso de presentación por telefax el asiento de presentación caducará si en el plazo de diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada, salvo que el documento presentado estuviera dotado de código electrónico de verificación y fuera posible comprobar su integridad y veracidad.

Téngase en cuenta que la modificación de este artículo, establecida por el art. 36.17 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Redacción anterior
"Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que deba estar abierto el Registro, serán nulos."

Artículo 253.

1. **(Derogado)**

2. **(Derogado)**

3. En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, si lo solicita el interesado en la práctica del asiento, en un apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado. En este supuesto, si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho.

Artículo 254.

1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.

3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles,

cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la Escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados.

5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

Artículo 255.

No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto.

Pagado éste, se extenderá la inscripción o asiento de que se trate y sus efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación, si se hubiere devuelto el título dentro del plazo de vigencia del mismo.

Si se devolviera el título después de los sesenta días, deberá extenderse nuevo asiento de presentación, y los efectos de la inscripción u operación que se verifique se retrotraerán solamente a la fecha del nuevo asiento.

En el caso de que por causa legítima debidamente justificada no se hubiere pagado el impuesto dentro de los sesenta días, se suspenderá dicho término hasta que se realice el pago, expresándose esta suspensión por nota marginal en el asiento de presentación, la cual se extenderá, siempre que al Registrador no le conste la certeza del hecho, en vista del oportuno documento acreditativo.

En estos casos el asiento de presentación caducará a los ciento ochenta días de su fecha.

Artículo 256.

Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro. El Registrador que no las conservare será responsable directamente de las cantidades que hayan dejado de satisfacerse a la Hacienda.

Artículo 257.

Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez, Tribunal o Secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias.

El Registrador devolverá uno de los ejemplares al mismo Juez, Tribunal o Secretario judicial que lo haya expedido o al interesado que lo haya presentado, con nota firmada expresiva de quedar cumplido en la forma que proceda; y conservará el otro en su oficina, extendiendo en él una nota rubricada igual a la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto.

Estos documentos se archivarán numerados por el orden de su presentación.

Información y protección al consumidor

Artículo 258.

1. El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona

interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.

2. El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

3. Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación, podrán exigir que antes de extenderse estos asientos en los libros se les dé conocimiento de su minuta.

Si los interesados notaren en la minuta de inscripción realizada por el Registrador algún error u omisión, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Juzgado de Primera Instancia en el caso de que el Registrador se negare a hacerlo.

El Juez, en el término de seis días, resolverá lo que proceda sin forma de juicio, pero oyendo al Registrador.

4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.

5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.

TÍTULO X

De la Dirección e Inspección de los Registros

Artículo 259.

Los Registros de la Propiedad dependerán del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 260.

Corresponderá a la Dirección General de los Registros y del Notariado:

Primero. Proponer directamente al Ministro de Justicia o adoptar por sí en los casos que determinen los preceptos legales o reglamentarios, las disposiciones necesarias para asegurar en los Registros de la Propiedad la observancia de esta Ley y de los Reglamentos que se dicten para su ejecución.

Segundo. Instruir los expedientes que se formen para la provisión de los Registros vacantes, y para celebrar las oposiciones, en los casos en que fueren necesarias, como también los que tengan por objeto la separación de los funcionarios de la Dirección General o de los Registradores, proponiendo la resolución definitiva que en cada caso proceda con arreglo a las leyes.

Tercero. Resolver los recursos gubernativos que se interpongan contra las calificaciones que de los títulos hagan los Registradores, y las dudas que se ofrezcan a dichos funcionarios acerca de la inteligencia y ejecución de esta Ley o de los Reglamentos, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general que deban adoptarse por el Ministerio de Justicia.

Cuarto. Formar y publicar los estados del movimiento de la propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles, con arreglo a los datos que faciliten los Registradores.

Quinto. Ejercer la inspección y vigilancia de todos los Registros de la Propiedad.

Sexto. Corregir disciplinariamente a los Registradores por las faltas cometidas en el desempeño de su cargo y proponer al Ministro de Justicia la destitución, postergación o traslado de aquellos funcionarios cuando reglamentariamente proceda.

Séptimo. Comunicar las órdenes que dicte en cualquier forma el Ministro de Justicia, relativas a los servicios encomendados a la Dirección General, y autorizar su publicación, cuando proceda, en los periódicos oficiales.

Las demás atribuciones de la Dirección, su organización y régimen, se fijarán por el Reglamento.

Artículo 261.

El Cuerpo Facultativo que sirve la Dirección General, se compone del Subdirector y dos Oficiales Letrados, Jefes Superiores de Administración civil; un Oficial Letrado, Jefe de Administración de primera clase; otro Oficial Letrado, Jefe de Administración de segunda clase, y cuatro Auxiliares Letrados, Jefes de Negociado de primera clase, correspondientes a las cuatro Secciones que actualmente integran aquélla.

Artículo 262.

Las plazas del Cuerpo Facultativo en las vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso riguroso, y la última de los Auxiliares, en turno alterno, por oposición libre entre Licenciados en Derecho o por concurso de méritos en la forma que determine el Reglamento, entre Registradores de la Propiedad y Notarios con más de cinco años de servicios efectivos en sus cargos, quienes quedarán, si obtienen plaza, excedentes en el escalafón de origen, con los derechos inherentes al estado de excedencia.

Artículo 263.

El personal del Cuerpo Facultativo que ingrese por oposición directa al mismo tiene, desde su ingreso en el Centro Directivo, la asimilación a Registrador de la Propiedad y Notario, la cual se podrá hacer efectiva en las siguientes condiciones:

- a) Haber prestado cinco años de servicios como Facultativo en la Dirección General.
- b) Solicitar vacante en concurso ordinario de Registros de la Propiedad o Notarías, sin reserva de turno, computándosele la antigüedad por la que tenga en el Cuerpo Facultativo.
- c) En los concursos notariales y en turno de clase se entenderá al Facultativo asimilado a Notario de primera cuando lleve quince años de servicios efectivos; de segunda, cuando lleve diez, y de tercera, cuando lleve menos de diez.

El Notario o Registrador que ingrese en la Dirección, conservará los derechos que tuviera en el Escalafón de origen, pero no podrá reingresar en el mismo en tanto no haya prestado cinco años de servicios efectivos en aquélla, ni tampoco consolidará derechos en el Escalafón de la misma.

El Notario, con relación al Cuerpo de Registradores, y el Registrador respecto al de Notarios, se considerarán en la misma situación que los que hayan ingresado en la Dirección por oposición directa.

Los funcionarios que hicieren uso de su derecho de asimilación, quedarán excedentes en el Escalafón del Cuerpo Facultativo.

Artículo 264.

Los funcionarios del Cuerpo Facultativo de la Dirección podrán ser declarados, a su instancia, en situación de excedencia, por el plazo mínimo de un año, y durante ésta continuarán figurando en el escalafón correspondiente en concepto de excedentes voluntarios, sin derecho al percibo de haberes, pero ascendiendo en aquél como si prestaran servicio.

Cuando soliciten volver al servicio activo de la Dirección ocuparán la primera vacante de su categoría que se produzca con posterioridad a la presentación de la solicitud de reingreso y, hasta tanto ocurra, podrán desempeñar provisionalmente cualquiera otra vacante.

Artículo 265.

Los expresados funcionarios Facultativos no podrán ser gubernativamente separados, sino por justa causa relativa al cumplimiento de los deberes de su destino, en virtud de expediente instruido por el Director y previa consulta del Consejo de Estado, debiendo ser oído el interesado, a fin de que por escrito formule sus descargos acerca del hecho que motive el expediente.

En caso de suprimirse alguna de las plazas del mencionado Cuerpo Facultativo, quien la desempeñare tendrá derecho, mientras no pueda ocupar otra, a las dos terceras partes de sus haberes.

Artículo 266.

El Subdirector y los Oficiales que sean Jefes de Sección del Centro Directivo constituirán, reunidos bajo la presidencia del Director, la Junta Consultiva de la Dirección General.

Dicha Junta emitirá dictamen necesariamente cuando se trate de adoptar o proponer alguna disposición de carácter general sobre los servicios encomendados a la Dirección, y será oída, asimismo, en la resolución de recursos gubernativos y consultas de solución dudosa, a propuesta del Jefe de la Sección, en los expedientes de ingreso y separación del personal facultativo, y siempre que el Director, además, lo considere conveniente.

Artículo 267.

La Dirección General ejercerá las funciones de inspección y vigilancia a que se refiere el número quinto del artículo doscientos sesenta, bien directamente, bien por medio de los Presidentes de las Audiencias territoriales, del Colegio Nacional de Registradores o de los mismos Registradores, cuando lo crea conveniente para el mejor servicio. La delegación comprenderá en cada caso las atribuciones al efecto necesarias.

Artículo 268.

La Dirección podrá acordar y practicar, directamente o mediante delegación, las visitas de inspección a los Registros que considere convenientes para conocer el estado en que se encuentren, bien generales a todo el Registro bien parciales a determinados libros o documentos del mismo.

Artículo 269.

Los Presidentes de las Audiencias serán inspectores permanentes de los Registros de su territorio y podrán ejercer las facultades que en tal concepto les corresponden, inmediatamente o por medio de otros Magistrados o Jueces de primera instancia de carrera.

Anualmente remitirán dichos Presidentes a la Dirección General un parte circunstanciado del estado en que se hallaren los Registros sujetos a su inspección.

Artículo 270.

Los Registradores remitirán el día último de cada semestre al Presidente de la Audiencia de su territorio, una certificación duplicada en la que harán constar, bajo su responsabilidad, el estado de su Registro, con los datos y en la forma que determine el Reglamento.

El Presidente de la Audiencia devolverá, luego de sellado, uno de los ejemplares de dicha certificación al Registrador, el cual lo archivará, a efecto de su comprobación en las visitas de inspección.

Artículo 271.

Si al practicarse la inspección se observare alguna falta de formalidad por parte de los Registradores en el modo de llevar los Registros o cualquiera infracción de la Ley o de los Reglamentos para su ejecución, el Inspector adoptará las disposiciones necesarias para corregirlas y, en su caso, sancionarlas con arreglo a la misma Ley. Del mismo modo procederá la Dirección General si la falta resultare comprobada por el contenido de la certificación semestral.

Si la falta o infracción notada pudiere ser calificada de delito, pasarán el tanto de culpa al Juzgado competente.

Siempre que la Dirección General suspenda a algún Registrador, nombrará otro que le reemplace interinamente, con sujeción a las normas reglamentarias sobre interinidades.

Artículo 272.

Las comisiones de servicio que se concedan a los Registradores o Notarios en la Dirección General, se conferirán únicamente para auxiliar los trabajos de carácter extraordinario que se encomienden a dicha Dirección General; pero por ningún concepto podrá exceder su número de tres Registradores y de tres Notarios los que a la vez desempeñen las expresadas comisiones.

La duración de estas comisiones no podrá exceder de un año, que se podrá prorrogar, si mediare necesidad del servicio público, solamente por un plazo igual.

Artículo 273.

Los Registradores podrán consultar directamente con la Dirección General cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de esta Ley o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro, y sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación.

TÍTULO XI

De la demarcación de los Registros y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores

Artículo 274.

Cada Registro de la propiedad estará a cargo de un Registrador, salvo el caso de excepción a que se refiere el artículo doscientos setenta y cinco.

Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales y tendrán tratamiento de Señoría en los actos de oficio.

Artículo 275.

Subsistirán los Registros de la Propiedad en todas las poblaciones en que se hallen establecidos. No obstante, el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y con las formalidades reglamentarias, cuando así convenga al servicio público, atendido el volumen y movimiento de la titulación sobre bienes inmuebles y derechos reales, podrá, oyendo al Consejo de Estado, acordar el establecimiento de nuevos Registros de la Propiedad en determinadas localidades, así como la modificación o supresión de los existentes.

Podrá asimismo la Dirección General proceder a la división personal de algún Registro, una vez acordada por el Ministro su división material y en tanto se lleve a cabo ésta, previo expediente y con arreglo al Reglamento. Esa división, que tendrá carácter provisional, se llevará a efecto, en todo caso, vacante el Registro, el cual se anunciará en concurso para su provisión con dos Registradores.

Los Registros que en lo sucesivo se dividan funcionarán con un solo libro Diario, común para los que se establezcan como consecuencia de la división.

Para alterar la circunscripción territorial que en la actualidad corresponde a cada Registro, fuera de los casos de los dos párrafos anteriores, deberá existir motivo de necesidad o conveniencia pública, que se hará constar en el expediente, y será oído el Consejo de Estado.

Artículo 275 bis.

La Dirección General de los Registros y del Notariado designará, en la forma que reglamentariamente se determine, un cuadro de sustituciones en virtud del cual uno o varios Registradores que sirvan en un Registro de la Propiedad puedan calificar y despachar documentos correspondientes a otros Registros.

Dicho cuadro podrá incluir Registradores de la misma provincia o de provincias limítrofes sin que en ningún caso puedan tener estas sustituciones carácter recíproco.

Artículo 276.

Cada Registrador tendrá la categoría personal que con arreglo a su número en el escalafón le corresponda.

Tendrán categoría de primera clase los que ocupen uno de los ciento veinticinco primeros números del escalafón; de segunda, los comprendidos entre el ciento veintiséis y el doscientos cincuenta; de tercera, los comprendidos entre el doscientos cincuenta y uno y el trescientos setenta y cinco, y de cuarta, todos los posteriores.

En el mes de enero de cada año, la Dirección General formará el Escalafón de los Registradores de la Propiedad por orden de antigüedad absoluta, computada a partir de la fecha del nombramiento, siempre que la toma de posesión haya tenido lugar dentro del término posesorio y desde la fecha de posesión en otro caso, con expresión del Registro que desempeñe cada uno y de la categoría personal que le corresponda. Al orden de este Escalafón se sujetarán todos los nombramientos que se hagan para la provisión de Registros vacantes.

Artículo 277.

El ingreso en el Cuerpo de Registradores se efectuará mediante oposición, ajustada al Reglamento redactado por la Dirección General. Los opositores aprobados constituirán el Cuerpo de Aspirantes y serán nombrados Registradores efectivos con arreglo a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo doscientos ochenta y cuatro.

Cuando quedaren únicamente por colocar cinco Aspirantes, la Dirección convocará nueva oposición, a fin de cubrir cincuenta plazas, número máximo que por ningún concepto podrá ser ampliado.

Artículo 278.

El nombramiento de los Registradores se hará por el Ministerio de Justicia.

Artículo 279.

Para ser nombrado Registrador se requiere:

Primero. Ser español, varón y mayor de veintitrés años de edad.

Segundo. Ser Licenciado en Derecho.

Artículo 280.

No podrán ser Registradores:

Primero. Los fallidos o concursados que no hayan obtenido rehabilitación.

Segundo. Los deudores al Estado o a fondos públicos, como segundos contribuyentes, o por alcance de cuentas.

Tercero. Los procesados criminalmente contra los que se haya dictado auto de prisión, mientras no haya quedado sin efecto.

Cuarto. Los condenados a penas graves.

Artículo 281.

El cargo de Registrador es incompatible con el de Juez o Fiscal Municipal o Comarcal, Notario y, en general, con todo empleo o cargo público, en propiedad o por sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado, de la Provincia o del Municipio.

Artículo 282.

No se dará posesión de su cargo a los que sean nombrados Registradores, sin que presten previamente una fianza en la forma y cuantía que fijará el Reglamento.

Si el nombrado Registrador no prestare dicha fianza, deberá depositar en algún Banco autorizado por la Ley la cuarta parte de los honorarios que devengue, hasta completar la suma de la garantía.

Artículo 283.

La fianza de los Registradores y el depósito, en su caso, quedarán afectos, mientras no se devuelvan, a las responsabilidades en que aquéllos incurran por razón de su cargo, con preferencia a cualesquiera otras obligaciones de los mismos Registradores.

La fianza o el depósito, en su caso, no se devolverán a los Registradores hasta que hubieren cesado en el ejercicio de su cargo.

Artículo 284.

La provisión de los Registros vacantes se efectuará siempre por concurso de rigurosa antigüedad entre Registradores, apreciada aquélla con arreglo al Escalafón vigente al tiempo de resolverse el concurso.

Los Registradores que hubieren sido corregidos disciplinariamente con privación de ascenso no podrán solicitar en dichos concursos durante el tiempo por el que se les haya impuesto la corrección.

Los Registros que no fueren solicitados en el concurso por ningún Registrador se proveerán entre Aspirantes por el orden de numeración en que los haya colocado el Tribunal censor.

Artículo 285.

A los únicos efectos del cómputo de la antigüedad en los concursos para provisión de Registros, se entenderá que los Registradores que sirvan en las posesiones de Guinea y que lleven dos años completos de servicios efectivos en las mismas tendrán antigüedad de seis años de servicios prestados en cualquier Registro de la Península.

Artículo 286.

Los Registradores no podrán permutar sus destinos sino mediante justa causa, a juicio de la Dirección General y siempre que concurran las circunstancias siguientes:

Primera. Que los Registradores tengan la misma categoría personal.

Segunda. Que los productos de uno de los Registros a que la permuta se refiera no excedan a los del otro en una cuarta parte, según los datos estadísticos del último quinquenio.

Tercera. Que ninguno de los permutantes haya cumplido la edad de sesenta y cuatro años.

Si la permuta se concediere, no podrán los Registradores permutantes obtener otro Registro por concurso o por nueva permuta, ni ser declarados excedentes voluntarios, hasta dos años después de la aprobación de aquélla.

Artículo 287.

Los Registradores de la propiedad podrán ser declarados, a su instancia, excedentes por tiempo que no será nunca menor de un año. Cumplido este plazo, podrán volver al servicio activo, solicitando vacantes en concurso ordinario.

No se dará curso a la solicitud de excedencia voluntaria cuando el interesado se halle sometido a expediente de remoción, traslación, corrección u otro análogo.

Los Registradores que, por ser miembros de Cámaras legislativas, quedasen en situación de excedencia, permanecerán en la misma durante el tiempo que desempeñen dichos cargos, pudiendo quedar, a su instancia, reservado el Registro que desempeñaren para volver al mismo cuando se reintegren al servicio activo por haber cesado en la representación.

Artículo 288.

Los Registradores no podrán ausentarse del punto de su residencia oficial en los días no feriados y durante las horas de oficina sino en los casos siguientes:

Primero. Cuando tuvieren que hacerlo con objeto de entregar los fondos recaudados por el impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes o por otra justa causa, pero dando parte por medio de comunicación al Presidente de la Audiencia, así del día en que se ausenten como del motivo que a ello les obliga, y dejando al sustituto encargado del Registro. En estas ausencias no podrán invertir más que el tiempo que prudencialmente necesiten para cumplir aquel deber o para atender a la causa que las motiva, dando conocimiento al mismo Presidente de su regreso.

Segundo. Cuando hayan obtenido licencia. La Dirección podrá concedérsela por el plazo máximo, en cada año, de dos meses, siempre que, a su juicio, medie justa causa. El Ministro podrá prorrogar este plazo por otro mes.

Los Presidentes de las Audiencias darán cuenta inmediata a la Dirección de la fecha en que se ausenten y regresen los Registradores.

Artículo 289.

Los Registradores no podrán ser destituidos ni trasladados a otros Registros, contra su voluntad, sino por sentencia judicial o por el Ministro de Justicia, en virtud de expediente instruido por la Dirección, con audiencia del interesado y en vista de los informes que considere necesarios.

Para que la destitución o traslación puedan decretarse por el Ministerio de Justicia, se deberá acreditar en el expediente alguna falta cometida por el Registrador en el ejercicio de su cargo o que le haga desmerecer en el concepto público, y será oído el Consejo de Estado.

Artículo 290.

El Registrador que cese en el desempeño de su cargo por reforma o supresión del Registro será considerado excedente forzoso y deberá solicitar inmediatamente otro Registro en los concursos que se celebren.

Durante el tiempo que permanezca en dicha situación de excedencia, y como máximo seis meses, tendrá los derechos que la legislación de Clases Pasivas pueda reconocerle con arreglo a sus años de servicio activo y al sueldo regulador que, según su categoría personal, le correspondería en caso de jubilación, conforme al artículo siguiente.

Artículo 291.

Los Registradores podrán ser jubilados a su instancia, por imposibilidad física debidamente acreditada o por haber cumplido sesenta y cinco años de edad. Podrán serlo por la Administración en los casos previstos en la legislación general del Estado. La jubilación será forzosa para el Registrador que hubiere cumplido los setenta años.

A efectos de su clasificación, se entenderá como sueldo regulador, solamente para la declaración del haber que hayan de disfrutar con arreglo a la legislación de Clases Pasivas, y a falta de otro mayor que pudiese corresponderles:

a) Para los Registradores que al jubilarse tengan categoría personal de primera clase y ocupen uno de los doce primeros números del Escalafón, el sueldo de Magistrados de término; para los que ocupen del número trece al cincuenta, el de Magistrados de ascenso, y para los que ocupen del número cincuenta y uno al ciento veinticinco, el de Magistrados de entrada.

b) Para los que tengan categoría personal de segunda clase, el sueldo de los Jueces de Primera Instancia de término.

c) Para los que tengan categoría personal de tercera clase, el de los Jueces de Primera Instancia de ascenso.

d) Y finalmente, para los que tengan categoría personal de cuarta clase, el de los Jueces de Primera Instancia de entrada.

Artículo 292.

Luego que los Registradores tomen posesión del cargo propondrán al Presidente de la Audiencia de su territorio el nombramiento de un sustituto que los reemplace en sus

ausencias y enfermedades, pudiendo elegir para ello, bien a alguno de los Oficiales del mismo Registro, o bien a otra persona de su confianza.

Si el Presidente de la Audiencia se conformare con la propuesta, expedirá desde luego el nombramiento al sustituto; si no se conformare por algún motivo grave, mandará al Registrador que le proponga otra persona.

El sustituto desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del Registrador, y será removido siempre que éste lo solicite.

Artículo 293.

Los Registradores formarán al final de cada año y remitirán a la Dirección General estados comprensivos de las enajenaciones de inmuebles, de los derechos reales constituidos sobre los mismos, de las hipotecas y de los préstamos hechos durante el año, en la forma y con las circunstancias que determine el Reglamento.

Artículo 294.

Los Registradores percibirán los honorarios que se establezcan en su Arancel, que aprobará el Ministerio de Justicia, y costearán los gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros.

Artículo 295.

Reglamentariamente se determinará la existencia, organización y medios económicos del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, así como sus fines, principalmente mutualistas y de asociación.

TÍTULO XII

De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los registradores

Sección 1.ª De la responsabilidad de los Registradores

Artículo 296.

Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen:

Primero. Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley los títulos que se presenten al Registro.

Segundo. Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.

Tercero. Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente.

Cuarto. Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley.

Quinto. Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley.

Artículo 297.

Los errores, inexactitudes u omisiones expresadas en el artículo anterior no serán imputables al Registrador cuando tengan su origen en algún defecto del título inscrito y no sea de los que notoriamente deberían haber motivado la denegación o la suspensión de la inscripción, anotación o cancelación.

Artículo 298.

La rectificación de errores cometidos en asientos de cualquiera especie, y que no traigan su origen de otros cometidos en los respectivos títulos, no librará al Registrador de la

responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos antes de ser rectificadas.

Artículo 299.

El Registrador será responsable con su fianza y con sus bienes de las indemnizaciones y multas a que pueda dar lugar la actuación de su sustituto en el Registro mientras esté a su cargo.

Artículo 300.

El que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir que el Registrador, a su elección, le proporcione otra hipoteca igual a la perdida o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación.

Artículo 301.

El que por error, malicia o negligencia del Registrador quede libre de alguna carga o limitación inscritas será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones a que éste sea condenado por su falta.

Artículo 302.

Siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el Registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare contra el que por su falta haya resultado favorecido.

Cuando el perjudicado dirigiere su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador sino en el caso de que no llegue a obtener la indemnización reclamada o alguna parte de ella.

Artículo 303.

Toda demanda que se deduzca contra el Registrador para exigirle la responsabilidad se presentará y sustanciará ante el Juzgado o Tribunal a que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta.

Artículo 304.

Cuando por sentencia ejecutoria se condene a un Registrador a la indemnización de daños y perjuicios, se publicarán edictos en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO y en el de la provincia correspondiente, si hubieren de hacerse efectivas las responsabilidades con la fianza, por no satisfacer el condenado el importe de la indemnización.

En virtud de este edicto podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo Registrador, y si no lo hicieren en el término de noventa días se llevará a efecto la sentencia.

Artículo 305.

Si se dedujeren dentro del término de los noventa días algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecución de la sentencia hasta que recaiga sobre ellas resolución firme, a no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones después de cumplida la ejecutoria.

Artículo 306.

Cuando la fianza no alcanzare a cubrir todas las reclamaciones que se declaren procedentes, se prorrateará su importe entre los que las hayan formulado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad de los demás bienes del Registrador.

Artículo 307.

La Dirección General de los Registros y del Notariado suspenderá, desde luego, al Registrador condenado por ejecutoria a la indemnización de daños y perjuicios, si en el término de diez días no completare o repusiere su fianza o no asegurase a los reclamantes las resultas de los respectivos juicios.

Artículo 308.

El perjudicado por los actos de un Registrador que no deduzca su demanda en el término de los noventa días señalados en el artículo trescientos cuatro deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza o de los bienes del mismo Registrador y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo trescientos uno.

Artículo 309.

Si admitida la demanda de indemnización no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el Juez o Tribunal decretar, a instancia del actor, una anotación preventiva sobre los bienes del Registrador.

Artículo 310.

Cuando un Registrador fuere condenado a la vez a la indemnización de daños y perjuicios y al pago de multas se abonarán con preferencia los primeros.

Artículo 311.

La acción para pedir la indemnización de los daños y perjuicios causados por los actos de los Registradores prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos y no durará en ningún caso más tiempo que el señalado por el Código Civil para la prescripción de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.

Artículo 312.

El Juez o Tribunal ante quien fuere demandado un Registrador para la indemnización de perjuicios causados por sus actos dará inmediatamente conocimiento de la demanda a la Dirección General de los Registros y del Notariado y, en su día, de la sentencia que recaiga.

Sección 2.^a Del régimen disciplinario de los Registradores

Artículo 313.

El régimen disciplinario de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se regirá por lo establecido en los artículos siguientes y en las restantes normas de desarrollo. Supletoriamente, a falta de normas especiales, se aplicará lo dispuesto en las normas reguladoras del régimen disciplinario de los funcionarios civiles del Estado, excepto en lo referente a la tipificación de las infracciones.

Se considerarán infracciones muy graves, graves o leves de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, las siguientes:

A) Son infracciones muy graves:

a) El abandono del servicio.

b) Las conductas constitutivas de delito doloso relacionadas con la prestación de la fe pública registral que causen daño a la Administración o a los particulares declaradas en sentencia firme.

c) Las conductas que hayan acarreado sanción administrativa, en resolución firme, por infracción grave de disposiciones en materia de prevención de blanqueo de capitales, tributaria, de mercado de valores u otras previstas en la legislación especial que resulte aplicable, siempre que dicha infracción esté directamente relacionada con el ejercicio de su profesión.

d) La inscripción de títulos contrarios a lo dispuesto en las Leyes o sus Reglamentos o a sus formas y reglas esenciales, siempre que se deriven perjuicios graves para el presentante, para terceros o para la Administración y que no se trate de meras cuestiones interpretativas u opinables en Derecho.

e) La reincidencia en la comisión de infracciones graves en el plazo de dos años siempre que hubieran sido sancionadas por resolución firme.

f) El incumplimiento grave de las normas sobre incompatibilidades contenidas en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones públicas.

g) La percepción de derechos arancelarios con infracción de las disposiciones por las que aquéllos se rijan.

h) El retraso injustificado y generalizado en la inscripción de los títulos presentados. A estos efectos, se considera generalizado aquel retraso que afecta a un diez por ciento o más de los títulos atendiendo al número de los presentados trimestralmente.

i) El incumplimiento de las obligaciones de custodia y uso de la firma electrónica avanzada del Registrador, así como la obligación de denunciar la pérdida, extravío o deterioro o situación que ponga en riesgo el secreto o la unicidad del dispositivo seguro de creación de firma electrónica.

j) Asimismo, son infracciones muy graves las siguientes:

1. El incumplimiento del deber de fidelidad a la Constitución en el ejercicio de la profesión.

2. Toda actuación profesional que suponga discriminación por razón de raza, sexo, religión, lengua opinión, lugar de nacimiento, vecindad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

3. La violación de neutralidad o independencia políticas, utilizando las facultades atribuidas para influir en procesos electorales de cualquier naturaleza y ámbito así como la obstaculización al ejercicio de las libertades públicas y derechos sindicales.

B) Son infracciones graves:

a) Las conductas que hayan acarreado sanción administrativa, en resolución firme, por infracción de disposiciones en materia de prevención de blanqueo de capitales, tributaria, de mercado de valores, u otras previstas en la legislación especial que resulte aplicable, siempre que dicha infracción esté directamente relacionada con el ejercicio de su profesión y no constituyan faltas muy graves.

b) La negativa injustificada a la prestación de funciones requeridas, así como la ausencia injustificada por más de dos días del lugar de su residencia, siempre que cause daño a tercero; en particular se considerará a los efectos de esta infracción de negativa injustificada a la prestación de funciones requeridas, la denegación injustificada del registrador a extender asiento de presentación, a inscribir, a expedir nota, a motivar sus actuaciones, en particular su calificación negativa, a notificar en los términos legal o reglamentariamente previstos, a practicar los asientos o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos.

c) Las conductas que impidan prestar con imparcialidad, dedicación y objetividad las obligaciones de calificación que la vigente legislación atribuye a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles o que pongan en peligro los deberes de honradez e independencia necesarios para el ejercicio público de su función.

d) Los enfrentamientos graves y reiterados del Registrador con autoridades, interesados u otros Registradores, en el lugar, zona o distrito donde ejerza su función debida a actitudes no justificadas de aquél.

e) El incumplimiento grave y reiterado de cualesquiera deberes impuestos por la legislación registral o por acuerdo corporativo vinculante así como el impago de los gastos colegiales acordados reglamentariamente.

f) El incumplimiento reiterado de facilitar el acceso telemático a los datos del Registro

g) El incumplimiento reiterado de la obligación de atención al público en las horas determinadas.

h) La reincidencia por la comisión de infracciones leves en el plazo de dos años siempre que hubieran sido sancionadas por resolución firme.

i) Asimismo, son infracciones graves las siguientes:

1. La falta de rendimiento que afecte al normal funcionamiento del servicio y no constituya falta muy grave.

2. La falta de obediencia debida al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

j) El incumplimiento reiterado de los plazos establecidos en el artículo 134 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

¿) El retraso injustificado en la inscripción de los títulos presentados.

k) El incumplimiento y la falta de obediencia a las Instrucciones y resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como la falta de respeto o menosprecio a dicho Centro Directivo.

C) Es infracción disciplinaria leve, si no procediere calificarla como grave o muy grave, el incumplimiento de los deberes y obligaciones impuestos por la legislación registral o, con base en ella, por resolución administrativa o acuerdo corporativo. Tratándose del incumplimiento de un acuerdo corporativo será necesario que el registrador previamente haya sido requerido para su observancia por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

El requerimiento citará expresamente el precepto, dará un plazo para cumplirlo y apercibirá al Registrador de que, si no lo hace, podrá incurrir en infracción disciplinaria leve.

Los miembros de los órganos de gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España podrán ser sancionados por el Ministro de Justicia o por el Director general de los Registros y del Notariado, en los supuestos siguientes, que tendrán la consideración de infracción grave, salvo que fuere reiterada en el transcurso de su mandato, en cuyo caso será infracción muy grave:

a) El incumplimiento grave o reiterado de sus deberes, siempre que suponga infracción de un precepto legal, reglamentario o corporativo.

b) La negativa o resistencia a cumplir instrucciones, circulares, resoluciones o actos administrativos de obligado cumplimiento y las graves insuficiencias o deficiencias en su cumplimiento.

c) El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de acuerdos corporativos regularmente adoptados, si mediara dolo o negligencia grave.

Artículo 314.

Las sanciones que pueden ser impuestas a los Registradores, sin perjuicio de lo previsto en la legislación registral en relación a la traba de su fianza, son las siguientes:

a) Apercibimiento.

b) Multa.

c) Suspensión de los derechos de ausencia, licencia o traslación voluntaria hasta dos años.

d) Postergación en la antigüedad en la carrera cien puestos.

e) Traslación forzosa.

f) Suspensión de funciones hasta cinco años.

g) Separación del servicio.

En la sanción de multa existirá una escala de tres tramos: menor, entre 600 y 3.000 euros; media, entre 3.001 y 12.000 euros y mayor entre 12.001 y 30.000 euros. En caso de reiteración podrá multiplicarse dicha cuantía hasta un máximo del cien por cien de la multa a pagar.

Las infracciones muy graves se sancionarán con multa en el último tramo, traslación forzosa, suspensión de funciones y separación del servicio.

Las infracciones graves con multa a partir del tramo medio de la escala, con suspensión de los derechos reglamentarios de ausencia, licencia o traslación voluntaria y con postergación.

Las infracciones leves sólo podrán ser sancionadas con apercibimiento, con multa de tramo menor o con suspensión de los derechos reglamentarios de ausencia, licencia o traslación voluntaria.

Las sanciones se graduarán atendiendo en cada caso concreto, esencialmente, a la trascendencia que para la prestación de la función registral tenga la infracción cometida, la existencia de intencionalidad o reiteración y la entidad de los perjuicios ocasionados.

La imposición de una sanción por infracción grave o muy grave llevará aneja, como sanción accesoria, la privación de la aptitud para ser elegido miembro de los órganos de gobierno del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España mientras no se haya obtenido rehabilitación.

El Registrador separado del servicio causará baja en el escalafón y perderá todos sus derechos, excepto los derivados de la previsión, en los casos en que correspondan.

Artículo 315.

Son órganos competentes en la imposición de la sanción, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la Junta de Gobierno o de las Juntas Territoriales o Autonómicas, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Ministro de Justicia.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la Junta de Gobierno o de las Juntas Territoriales y Autonómicas, podrá imponer las sanciones de apercibimiento y multa en los tramos menor y medio.

La Dirección General de los Registros y del Notariado será el órgano competente para imponer las sanciones no reservadas a la Juntas Territoriales y Autonómicas excepto la separación del servicio.

La separación del servicio sólo podrá ser impuesta por el Ministro de Justicia.

Artículo 316.

Las infracciones prescribirán a los cuatro meses, en el caso de infracciones leves ; a los dos años las infracciones graves y a los cuatro años las infracciones muy graves computados desde su comisión.

Los mismos plazos serán necesarios en los mismos supuestos, para la prescripción de las sanciones computados desde el día siguiente al que adquiera firmeza la resolución en que se impongan.

La incoación de procedimiento penal no será obstáculo para la iniciación de un expediente disciplinario por los mismos hechos, mas no se dictará resolución en éste en tanto no haya recaído sentencia o auto de sobreseimiento firmes en la causa penal.

En todo caso, la declaración de hechos probados contenida en la resolución que pone término al procedimiento penal vinculará a la que se dicte en el expediente disciplinario, sin perjuicio de la distinta calificación jurídica que puedan merecer en una y otra vía.

Sólo podrá recaer sanción penal y disciplinaria sobre los mismos hechos cuando no hubiere identidad de fundamento jurídico y de bien jurídico protegido.

Artículo 317.

A salvo las medidas cautelares que puedan adoptar los juzgados o tribunales competentes, las sanciones disciplinarias de apercibimiento y multa se ejecutarán cuando quede agotada la vía administrativa. Las sanciones de postergación, traslación, suspensión de funciones y separación de servicio, se ejecutarán cuando sean firmes.

El Ministro de Justicia, en el supuesto de la separación del servicio, o el Director general de los Registros y del Notariado en los restantes casos, podrán suspender provisionalmente en el ejercicio de sus funciones a cualquier Registrador respecto del que se haya ordenado incoar procedimiento disciplinario por infracción muy grave o grave, si ello fuere necesario para asegurar la debida instrucción del expediente o para impedir que continúe el daño al interés público o de terceros. La resolución acordando la suspensión provisional, que agotará la vía administrativa, será recurrible independientemente.

Los Registradores sancionados podrán obtener la cancelación en sus expedientes personales de las sanciones anotadas cuando haya transcurrido un año desde que ganó

firmeza la orden, resolución o acuerdo sancionador si la falta fue leve, dos años si fue grave y cuatro años si fue muy grave, salvo si los efectos de la sanción se extendieren a plazos superiores, en cuyo caso será necesario el transcurso de éstos.

Artículo 318.

No podrán imponerse sanciones por infracciones graves o muy graves sino en virtud del procedimiento ordinario que establezca el Reglamento Hipotecario. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de nueve meses, ampliables por otros tres mediante acuerdo motivado del órgano que decidió la iniciación del procedimiento.

La imposición de sanciones por infracción leve se hará en procedimiento abreviado que sólo requerirá la previa audiencia del inculpado. En estos casos, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses.

Transcurridos los expresados plazos máximos, el procedimiento quedará caducado, pero la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de la infracción.

TÍTULO XIII

De los documentos no inscritos

Artículo 319.

Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, los Consejos y las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito. Si tales derechos hubieran tenido ya acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlos valer ante los Tribunales, Consejos y Oficinas expresados.

Se exceptúa de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios.

En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro.

Artículo 320.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá admitirse el documento no inscrito y que debió serlo si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior inscrito o ejercitar la acción de rectificación del Registro.

Artículo 321.

También podrá admitirse el documento expresado en el artículo anterior cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.

TÍTULO XIV

Recursos contra la calificación

Artículo 322.

La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada

por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado. En este caso, podrán practicarse asientos posteriores, siempre que no impidan en su día la inscripción de las cláusulas suspendidas o denegadas en el caso de que se recurra la calificación y se estime la impugnación. Interpuesto el recurso, el registrador hará constar por nota al margen del asiento correspondiente, una relación sucinta pero suficiente del contenido de los pactos o cláusulas rechazadas.

A tal fin, se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que en el título se haya consignado otro a tal efecto. Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa.

Artículo 323.

Si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación.

La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta.

Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 324.

Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley.

Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano.

Artículo 325.

Estarán legitimados para interponer este recurso:

a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto ; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran ;

b) el Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso ;

c) la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado ;

d) el Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en

los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número.

La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

Artículo 326.

El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.

El escrito del recurso deberá expresar, al menos:

- a) El órgano al que se dirige el recurso.
- b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo.
- c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho.
- d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador.

El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 327.

El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso, sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido.

Asimismo, podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Al recibirse el recurso en este último, deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior.

A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre.

Si no hubiera recurrido el notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realicen las alegaciones que consideren oportunas.

El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario,

autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.

La falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar.

La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar.

Publicada en el "Boletín Oficial del Estado" la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.

Habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente.

Si se hubieran inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos expresados en la calificación, la rectificación del asiento precisará el consentimiento del titular del derecho inscrito y surtirá sus efectos sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 328.

Las calificaciones negativas del registrador y en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores serán recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

La demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados de la notificación de la calificación o, en su caso, de la resolución dictada por la Dirección General, o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso, ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble y, en su caso, los de Ceuta o Melilla.

Están legitimados para la interposición de la misma los que lo estuvieren para recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. A este fin, recibido el expediente, el Secretario judicial a la vista de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, les emplazará para que puedan comparecer y personarse en los autos en el plazo de nueve días.

Carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales. El notario autorizante del título o su sucesor en el protocolo, así como el registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles cuya calificación negativa hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la Dirección General de los Registros y del Notariado podrán recurrir la resolución de ésta cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares. El Juez que conozca del recurso interpuesto podrá exigir al recurrente la prestación de caución o fianza para evitar cualquier perjuicio al otorgante del acto o negocio jurídico que haya sido calificado negativamente.

La Administración del Estado estará representada y defendida por el Abogado del Estado. No obstante, cuando se trate de la inscripción de derechos en los que la Administración ostente un interés directo, la demanda deberá dirigirse contra el Ministerio Fiscal.

Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso. Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación ; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha.

Artículo 329.**(Derogado)**

Disposición adicional primera. *Adaptación e incorporación de los principios de la administración electrónica a los procedimientos y actuaciones previstos en la legislación hipotecaria y aplicación a los Registros Mercantiles y Registros de Bienes Muebles de los procedimientos electrónicos.*

1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles utilizarán las tecnologías de la información, garantizando la seguridad, la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la interoperabilidad, la confidencialidad y la conservación de los datos, informaciones y servicios que gestionen en el ejercicio de sus competencias.

2. Las personas naturales y jurídicas tendrán en relación con la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral, y en los términos previstos en esta ley, los siguientes derechos:

a) A relacionarse directamente con el Registro de la Propiedad y con el Registro Mercantil y de Bienes Muebles por medios electrónicos y así podrán presentar documentos, obtener informaciones y certificaciones, realizar consultas, formular solicitudes, manifestar consentimientos, efectuar pagos, y recurrir los actos registrales de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

b) A no aportar los datos y documentos que obren en otros registros jurídicos, pudiendo los Registradores, en interés y por cuenta de los interesados, utilizar medios electrónicos para recabar dicha información, la cual sólo podrá ser utilizada en el concreto ámbito del procedimiento registral para el que haya sido obtenida y con la finalidad a que legalmente responda tal procedimiento.

Lo dispuesto en esta letra no afectará al propio título o documento inscribible, que deberá ser aportado al Registro en todo caso para su presentación e inicio del procedimiento registral.

c) A la igualdad en el acceso electrónico a los servicios de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

d) A conocer por medios electrónicos el estado de tramitación de los procedimientos registrales en los que sean interesados, salvo en los supuestos en que la normativa de aplicación establezca restricciones al acceso a la información sobre aquéllos.

e) A obtener certificaciones electrónicas de los documentos que formen parte de procedimientos registrales en los que tengan la condición de interesado y a solicitar información por medios telemáticos de cuantas vicisitudes afecten a sus derechos inscritos.

f) A la conservación en formato electrónico por los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de los documentos electrónicos que formen parte de un procedimiento registral, por el tiempo y en los términos que, de acuerdo con la normativa, señale la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

g) A la utilización de sistemas que resulten adecuados para garantizar la identificación de los interesados y, en su caso, la autenticidad, integridad, confidencialidad y no repudio de los documentos electrónicos suscritos o para cualquier trámite electrónico con cualquier Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles, pudiendo las personas físicas utilizar en todo caso los sistemas de firma electrónica previstos en la legislación vigente.

h) A la garantía de la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de los Registros, sin perjuicio de la publicidad registral en los términos previstos por la normativa vigente.

i) A que se garantice la accesibilidad universal a la información y a los servicios registrales electrónicos en los términos establecidos por la normativa vigente en esta materia, con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran.

3. Las previsiones recogidas en los artículos 19 bis, 222.2 y 9, y 238 a 252 así como en esta disposición adicional se aplicarán igualmente a los Registros Mercantiles y a los Registros de Bienes Muebles, en cuanto sean adecuadas a la naturaleza de los citados registros.

Téngase en cuenta que esta disposición añadida por el art. 36.18 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Disposición adicional segunda.

Los sistemas electrónicos registrales serán interoperables con los sistemas de la Administración de Justicia para el cumplimiento de las disposiciones previstas en las leyes procesales.

Téngase en cuenta que esta disposición añadida por el art. 36.19 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo [Ref. BOE-A-2023-11022](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 18.6.

Disposición transitoria primera.

Caducarán y no surtirán efecto alguno, siendo canceladas de oficio o a instancia de parte, aunque hubiesen sido relacionadas o referidas en títulos o inscripciones posteriores:

A) Las menciones de cualquier clase que en primero de julio de mil novecientos cuarenta y cinco tuvieren quince o más años de fecha.

Cuando las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada tengan menos de quince años de fecha y dentro del plazo de dos años, a contar desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, no hubieren sido inscritas o anotadas en la forma procedente, así como las de derechos personales que existan en los Registros de la Propiedad en la expresada fecha de primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, caducarán y no surtirán efecto alguno, una vez transcurrido el citado plazo de dos años, pasado el cual deberán ser canceladas por los Registradores, de oficio o a instancia de parte.

B) Las menciones de legítima o afecciones por derechos legitimarios que se refieran a sucesiones causadas con más de treinta años de antigüedad en primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco. Para las menciones de esta clase, de origen más reciente, el plazo de caducidad establecido en el artículo quince comenzará a contarse desde el primero de julio de mil novecientos cuarenta y cinco, sin que en ningún caso exceda de treinta años, contados desde la fecha de defunción del causante.

Disposición transitoria segunda.

Habrán incurrido en caducidad y, por tanto, se cancelarán a instancia de parte interesada, las anotaciones preventivas que en primero de julio de mil novecientos cuarenta y cinco cuenten quince años o más de fecha. Las anotaciones preventivas que en el mismo día tengan dos o más años y menos de quince de fecha podrán ser objeto de una prórroga cuatrienal única, dentro de los dos años siguientes, y, transcurrido este plazo o la prórroga en su caso, caducarán y serán canceladas a instancia de parte interesada. Las anotaciones

preventivas de menos de dos años de fecha al entrar en vigor esta Ley se regirán por las prescripciones del artículo setenta y seis de la misma.

Disposición transitoria tercera.

Caducarán las inscripciones de hipoteca que en primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco cuenten con más de treinta años de antigüedad a partir de la fecha del vencimiento del crédito sin haber sufrido modificación, si dentro del plazo de dos años, contados desde el referido día primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, no han sido novadas, interrumpida su prescripción o ejercitada debidamente la acción hipotecaria, y asimismo las que, constituidas con anterioridad a dicho día, vayan cumpliendo en lo sucesivo los treinta años de antigüedad, con las mismas condiciones y requisitos.

Disposición transitoria cuarta.

Surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco o las que se practiquen en virtud de informaciones iniciadas antes de dicha fecha.

Disposición transitoria quinta.

Los procedimientos ejecutivos por razón de hipotecas iniciados con posterioridad a primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, aunque se refieran a hipotecas inscritas con anterioridad a dicha fecha, se regirán por la presente Ley, incluso aquellos en los que se hubiere pactado cualquier procedimiento especial para la ejecución.

En todo caso podrá utilizarse el procedimiento ejecutivo ordinario o el admitido por leyes especiales cuando proceda.

Las resoluciones judiciales recaídas en los procedimientos ejecutivos por razón de hipotecas, incoados con anterioridad a la indicada fecha, serán inscribibles con arreglo a la legislación anterior.

Disposición transitoria sexta.

A los actuales funcionarios del Cuerpo Facultativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado se les reconoce exclusivamente la asimilación a Notarios de primera con cinco años de antigüedad en la clase, a partir de la fecha en que cumplieron los quince años de servicios, conforme al Decreto de cinco de julio de mil novecientos cuarenta y cinco, e igualmente se les reconoce la asimilación a Registradores de la Propiedad con la antigüedad desde la toma de su posesión.

Disposición transitoria séptima.

La limitación de efectos de las inscripciones de herencia establecida en el artículo veintiocho sólo se computará en la forma establecida por el mismo en las inscripciones practicadas a partir del primero de julio de mil novecientos cuarenta y cinco. En las practicadas con anterioridad, dicha limitación se regirá por lo establecido en la legislación anterior.

Disposición transitoria octava.

Los Registradores que al publicarse esta Ley sirvan Registro que, conforme a la anterior clasificación de los mismos, sean de categoría superior a la personal que a aquéllos corresponda por su número en el Escalafón, la conservarán para todos los efectos, salvo los del turno de clase, después de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis.

Disposición transitoria novena.

Los concursos que para la provisión de Registros vacantes se convoquen hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, se regirán por las normas de la Ley Hipotecaria de dieciséis de diciembre de mil novecientos nueve y disposiciones posteriores complementarias.

El cómputo de la antigüedad de los Registradores que sirvan en las posesiones del Golfo de Guinea y lleven dos años completos de servicios en las mismas, a que se refiere el artículo doscientos ochenta y cinco, no empezará a efectuarse hasta el primero de enero de mil novecientos cuarenta y siete.

Disposición transitoria décima.

En treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis quedarán caducadas, sin excepción, todas las comisiones de servicio concedidas a los Registradores en la Dirección General de los Registros y del Notariado y en los demás Centros ministeriales, no pudiéndose en lo sucesivo ordenar nuevas comisiones de servicio sino en los términos y con las limitaciones taxativamente señalados por esta Ley.

Disposición final derogatoria.

Con la publicación de esta Ley quedan derogadas la Ley Hipotecaria de dieciséis de diciembre de mil novecientos nueve, salvo lo prescrito en el primer párrafo de la Disposición transitoria novena; la de Reforma de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro; el Decreto del Ministerio de Justicia de veinticuatro de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, el de cinco de junio de igual año y la Orden de catorce del mismo mes, dictada para la ejecución de este último.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que a partir del 1 de octubre de 2015, todas las referencias a Secretarios judiciales deberán entenderse hechas a Letrados de la Administración de Justicia, según establece la disposición adicional primera de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio. [Ref. BOE-A-2015-8167](#)

§ 2

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 106, de 16 de abril de 1947
Última modificación: 26 de noviembre de 2020
Referencia: BOE-A-1947-3843

Téngase en cuenta que los artículos 439, 442, párrafo tercero; 443, 444, 445, 448, 449, 452, 455 y 456 del Reglamento Hipotecario quedan derogados en cuanto hagan referencia a la determinación de las estructuras orgánicas, composición, dependencia y funcionamiento de los Organismos y unidades regulados en el Reglamento Orgánico del Ministerio de Justicia y modificados según se establece en el anexo del Decreto 1530/1968, de 12 de junio. [Ref. BOE-A-1968-819.](#)

La Ley de treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro introdujo modificaciones considerables en el ordenamiento legislativo anterior, referentes no sólo a las normas sustantivas del régimen inmobiliario, sino también al estatuto orgánico de los Registradores, a la organización territorial de los Registros y a la simplificación de sus asientos. Tales reformas fueron escrupulosamente recogidas en el texto refundido de ocho de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, el cual, además de armonizar las Leyes de mil novecientos nueve y de mil novecientos cuarenta y cuatro, introdujo una nueva ordenación de materias, distribuyendo sistemáticamente los títulos de la Ley, y utilizó con ponderada medida las autorizaciones concedidas por las Cortes al Ministerio de Justicia en orden a la organización territorial de los Registros y al estatuto personal de los Registradores.

Mas al promulgarse el vigente texto refundido, con innovaciones y reformas tan acusadas, surgió inmediata y urgente la necesidad de un Reglamento que desarrollase los preceptos nuevos de la Ley, regulase las materias atribuidas por ésta a la facultad reglamentaria, pusiese término, al mismo tiempo, a las dificultades prácticas que forzosamente había de ofrecer la coexistencia de un texto legal novísimo y de un Reglamento ajustado a la Ley anterior y que, por añadidura, estaba ya anticuado y había sido objeto de numerosas reformas fragmentarias.

A tan patente necesidad acudió el Ministerio de Justicia, designando al efecto una Comisión de juristas, que, siguiendo el ejemplo de la que redactó el texto legal refundido, ha dado cima en breve tiempo, y con el esfuerzo que su obra pone de relieve, al adjunto Reglamento.

En él se ha mantenido el plan utilizado en el que rigió en las antiguas provincias españolas de Ultramar y que siguió después el de cinco de agosto de mil novecientos quince, o sea el de contener los mismos títulos que la Ley, con idéntica denominación y por el mismo orden con que en aquélla se exponen, pues así se facilita, en grado extraordinario, la confrontación del texto legal con el reglamentario correspondiente. En este aspecto,

puramente formal, se han introducido la novedad, empleada ya en otros Reglamentos de la Administración, de acotar los artículos relativos a una misma materia con rúbricas o epígrafes marginales, que sirven para simplificar la consulta de aquéllos.

Se ha incluido un Anexo, que ya figuraba en los anteriores Reglamentos, comprensivo de los modelos a que, por regla general y dejando a salvo las particularidades de cada caso, deben ajustarse los asientos, certificaciones, índices y estadísticas de los Registros, con la finalidad no sólo de uniformar la práctica de estas oficinas, sino también la de abreviar y simplificar las fórmulas de sus asientos y operaciones, conforme al deseo expresado de modo taxativo por el legislador, al satisfacer en esta materia una necesidad acreditada por la experiencia.

Fuera del aspecto puramente formal, y dentro del terreno sustantivo, resultaría prolija en demasía la exposición de todas y cada una de las innovaciones y modificaciones que el nuevo Reglamento introduce en el anterior, que son múltiples y algunas profundas, toda vez que en él se han recogido no sólo las normas de desenvolvimiento de las nuevas instituciones jurídicas sancionadas en el texto legal refundido y las contenidas en numerosas disposiciones dispersas posteriores a mil novecientos quince, sino también las dimanantes de la doctrina establecida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Bastará para destacar su importancia enumerar algunas de las de mayor relieve. Se ha procurado simplificar y sistematizar en el nuevo Reglamento la regulación registral de las concesiones administrativas, sobre la base de la inscripción de la unidad de la obra pública, incluyéndose también en la regulación las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que hayan sido objeto de la correspondiente concesión administrativa. Y es novedad importante la de haberse arbitrado un procedimiento idóneo para la inscripción de los aprovechamientos de aguas públicas adquiridos por prescripción, dando satisfacción a una necesidad apremiante de la Administración pública y de los propietarios interesados desde que fueron suprimidas las informaciones posesorias, que antes servían de título de los referidos aprovechamientos, conforme al Real Decreto-Ley de siete de enero de mil novecientos veintisiete.

En el orden privado de las relaciones patrimoniales familiares en cuanto repercuten en el Registro de la Propiedad, se han consignado reglas claras y precisas, para la inscripción de los inmuebles y derechos reales adquiridos por mujeres casadas a título oneroso durante el matrimonio, así como para la inscripción de los actos y contratos dispositivos de tales bienes y derechos, procurando con las nuevas normas, que se ajustan rigurosamente a los principios básicos de la legislación civil, resolver las frecuentes dudas y dificultades que una copiosa jurisprudencia, no siempre concorde, había puesto de relieve.

Dentro del orden procesal, tan íntimamente relacionada con el régimen del Registro, se han dictado normas minuciosas para el procedimiento especial de ejecución de los derechos reales inscritos, establecido por el artículo cuarenta y uno del texto legal refundido, conforme a la trascendental innovación introducida por la Ley de mil novecientos cuarenta y cuatro, encaminada a favorecer el prestigio y eficacia de la institución jurídica del Registro; y se ha reformado, de acuerdo con las enseñanzas experimentales, la tramitación de los recursos gubernativos contra la calificación de los Registradores, a fin de abreviarla y de conceder personalidad para interponer el recurso, en todo caso, al funcionario autorizante del documento rechazado por la calificación registral. Asimismo, cumpliendo inexcusable mandato legal, se ha desarrollado, con la perfección posible, el procedimiento extrajudicial para ejecución del crédito hipotecario, teniendo presentes las enseñanzas derivadas del procedimiento regulado *ad exemplum* en el artículo doscientos uno del Reglamento anterior.

En orden al derecho de hipoteca, se han dictado normas complementarias para la regulación de las nuevas modalidades introducidas por el texto legal. como son la que garantiza rentas o prestaciones periódicas, la constituida por acto unilateral y la de responsabilidad limitada, tendiendo en su reglamentación a facilitar su constitución y su régimen para que lleguen a adquirir realidad práctica, según se propuso el legislador al darles carta de naturaleza en nuestra legislación.

Asimismo se ha facilitado, en armonía con la pauta iniciada por la Ley de mil novecientos cuarenta y cuatro y reflejada en el texto refundido, el acceso de la propiedad no inscrita al Registro, regulando minuciosamente los diferentes medios de inmatriculación admitidos per

la Ley, a fin de que puedan utilizarse por la pequeña y la mediana propiedad, si bien con las garantías necesarias para evitar posibles fraudes y para que, en ningún caso, los resortes del sistema puedan actuar en favor de usurpadores del patrimonio común, especialmente del forestal del Estado.

Y, finalmente, se han dictado las oportunas normas relativas a la inadmisión de documentos no inscritos en Juzgados, Tribunales y Oficinas, con sujeción estricta a lo prevenido en el artículo trescientos trece de la Ley, y con el saludable propósito de que la prohibición ordenada por el legislador llegue ahora a ser eficaz y no se convierta en letra muerta, según sucedió anteriormente con preceptos análogos.

Todas estas disposiciones y otras muchas que se omiten aconsejan que el nuevo Reglamento se publique con carácter de definitivo, no sólo para evitar, como ocurrió con el anterior, que, promulgado como provisional, ha regido más de treinta años, sino también porque en esa forma ha de robustecerse su autoridad con el dictamen previo del más Alto Cuerpo Consultivo del Estado, que si siempre sería conveniente regular institución tan importante como es el Registro de la propiedad inmueble, resulta inexcusable para corroborar que el nuevo ordenamiento no ha rebasado el estricto marco legal dentro del cual debe desenvolver la Administración su facultad reglamentaria.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de contormidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO

Artículo primero.

Se aprueba, con el carácter de definitivo, el adjunto Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria de ocho de febrero de mil novecientos cuarenta y seis.

Artículo segundo.

Este Reglamento empezará a regir en la Península, Islas adyacentes, Canarias y territorios de Africa no sujetos a legislación hipotecaria especial a los veinte días de terminarse su publicación en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO.

REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA

TÍTULO PRIMERO

Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción

Del Registro de la Propiedad

Artículo 1.

Los Registros de la Propiedad tendrán la circunscripción territorial, capitalidad y denominación actuales, las cuales podrán modificarse, cuando el interés público lo aconseje, de acuerdo con lo establecido en las Leyes y en este Reglamento.

Artículo 2.

1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes.

Artículo 3.

Cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique.

La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales.

Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior.

En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los índices.

En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.

Bienes y derechos inscribibles y títulos sujetos a inscripción**Artículo 4.**

Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas.

Artículo 5.

Los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.

Artículo 6.

(Anulado)

Artículo 7.

Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

Artículo 8.

Los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias en que rigen fueros especiales, y producen, respecto a los bienes inmuebles o derechos reales, cualquiera de los efectos indicados en el artículo anterior, estarán también sujetos a inscripción.

Para inscribir dichos actos y contratos se presentarán en el Registro los documentos necesarios, según las disposiciones forales, y, en su caso, los que acrediten haberse empleados los medios que establece la legislación supletoria.

Artículo 9.

No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley.

Artículo 10.

Las resoluciones judiciales que deben inscribirse conforme a lo dispuesto en el número cuarto del artículo segundo de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante.

Artículo 11.

No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.

(Párrafos segundo a quinto anulados)

Artículo 12.

Serán igualmente inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo veinte, y al amparo, en su caso, del doscientos cinco de la Ley:

Primero. Las copias notariales de las actas judiciales protocolizadas de deslinde y amojonamiento de fincas, cuando hayan sido citados en el expediente los propietarios colindantes.

Segundo. Los deslindes administrativos debidamente aprobados.

Artículo 13.

(Párrafos primero a tercero anulados)

El régimen previsto en este artículo no será aplicable cuando los contratantes hayan configurado la contraprestación a la cesión de forma distinta a lo contemplado en el párrafo primero o como meramente obligacional. En este caso se expresará de forma escueta en el cuerpo del asiento que la contraprestación a la cesión es la obra futura, pero sin detallar ésta. En el acta de inscripción y en la nota al pie del documento se hará constar que el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción.

No obstante, si se hubiera garantizado la contraprestación con condición resolutoria u otra garantía real, se inscribirán estas garantías conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 14.

Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Artículo 15.

Los inquilinos y arrendatarios que tengan derecho de retorno al piso o local arrendado, ya sea por disposición legal o por convenio con el arrendador, podrán hacerlo constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca que se reedifique. Sin esta constancia no perjudicará a terceros adquirentes el expresado derecho. Para extender la nota bastará solicitud del interesado, acompañada del contrato de inquilinato o arriendo y el título contractual judicial o administrativo del que resulte el derecho de retorno. Transcurridos cinco años desde su fecha, las expresadas notas se cancelarán por caducidad.

Artículo 16.

1. (Anulado)

2. El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) (Anulada)

c) (Anulada)

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

Artículo 17.

(Anulado)

Artículo 18.

(Anulado)

Artículo 19.

En la misma forma se inscribirán los bienes que pertenezcan a la Iglesia o a las Entidades eclesiásticas, o se les devuelvan, y deban quedar amortizados en su poder.

Artículo 20.

Los bienes inmuebles o derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas y deban enajenarse con arreglo a la legislación desamortizadora, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad hasta que llegue el caso de su venta o redención a favor de los particulares, aunque entretanto se transfiera al Estado la propiedad de ellos por efecto de la permutación acordada con la Santa Sede.

Artículo 21.

Cuando haya de ponerse en venta alguno de los bienes a que se refiere el artículo anterior, o redimirse alguno de los derechos comprendidos en el mismo, el funcionario a cuyo cargo esté la Administración de Propiedades y Derechos del Estado en la provincia donde radiquen los bienes buscará y unirá al expediente de venta o redención los respectivos títulos de dominio.

Si éstos no existieren o no pudieren ser hallados, se procederá en la forma establecida en los artículos 206 de la Ley y concordantes de este Reglamento.

Artículo 22.

Al otorgarse la escritura de venta o redención se entregarán al comprador o redimente los títulos de propiedad o documentos que hubieran originado la inscripción.

Artículo 23.

Los compradores de bienes desamortizados y los redimientes de censos también desamortizados podrán inscribir su derecho conforme al artículo doscientos cinco de la Ley, a cuyo efecto tendrán derecho a exigir los correspondientes títulos de los mismos y, en defecto de ellos, la certificación expresada en el artículo doscientos seis de la misma Ley, con la nota del Registrador de haberse practicado la inscripción correspondiente. En su consecuencia, los funcionarios a cuyo cargo esté la Administración de Propiedades y Derechos del Estado harán inscribir, desde luego, todos los bienes o derechos que se encuentren en tal caso, remitiendo al Registro los títulos respectivos o las certificaciones correspondientes, a los cuales será aplicable, en su caso, lo dispuesto en el artículo 306.

Artículo 24.

Siempre que el Estado o las Corporaciones civiles adquieran algún inmueble o derecho real, los Delegados de Hacienda, Autoridades o Directores generales de los ramos bajo cuya dependencia hayan de administrarse, cuidarán de que se recojan los títulos de propiedad, si los hubiere, y de que en todo caso se verifique su inscripción.

Artículo 25.

Las Autoridades que decreten embargos o adjudicaciones de bienes inmuebles o derechos reales en expedientes gubernativos procurarán su inscripción o anotación a favor del Estado o de las Corporaciones civiles, con arreglo a las disposiciones vigentes sobre recaudación de contribuciones e impuestos y apremios administrativos que no contradigan a la Ley Hipotecaria.

Artículo 26.

Las inscripciones derivadas de procedimientos de apremio de carácter fiscal se practicarán en virtud de escritura pública que en favor del adjudicatario otorgará el deudor o el Agente ejecutivo que lo sustituya por rebeldía y en la que se consignarán los trámites o incidencias más esenciales del expediente de apremio, especialmente a citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios, si los hubiere, así como también que queda extinguida la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda.

Cuando por haber quedado desierta la subasta se adjudicase la finca al Estado, Provincia, Municipio o Entidad a la que se hubiere concedido la facultad de utilizar el procedimiento administrativo de apremio, será título bastante la certificación expedida por el Tesorero de Hacienda, Presidente de la Diputación, Alcalde o funcionario a quien corresponde según los casos, y en la que se hará constar: la providencia integra de adjudicación, el nombre y apellidos del deudor y la naturaleza, situación, linderos, cabida y gravámenes que pesaren sobre la finca adjudicada.

Cuando la Hacienda pública ceda los inmuebles que le hubieren sido adjudicados, será título inscribible, y, en su caso inmatriculable, a favor del adquirente, la certificación del acuerdo de cesión expedida por duplicado por el Administrador de Propiedades y Contribución Territorial o funcionario a quien corresponda, en la que consten, conforme a lo prevenido en los párrafos anteriores, los particulares de la previa adjudicación por débitos fiscales y los de la cesión.

Los títulos a que se refieren los tres párrafos anteriores contendrán las circunstancias generales exigidas por la Ley, y las inscripciones, además, sucintamente las singulares que consten en los documentos.

Los expedientes a que se refieren este artículo y el anterior deberán ser examinados por el Abogado del Estado a quien corresponda antes de la presentación de los títulos en el Registro.

Artículo 27.

Si después de enajenada una finca o redimido un censo y de otorgada la correspondiente escritura se incoare expediente para que se rescinda o anule a venta o la

redención, la autoridad o funcionario que instruya el expediente pedirá anotación preventiva, presentando por duplicado una certificación en que conste aquella circunstancia y las necesarias para la anotación, según el artículo setenta y dos de la Ley.

Si la resolución en que se rescinda o anule la venta o redención adquiere el carácter de firme, la autoridad a quien corresponda dispondrá la inscripción de dominio a favor del Estado o la cancelación de la inscripción, según los casos. Si se tratare de bienes de las Corporaciones locales la certificación del acuerdo deberá expedirse por el Secretario, con el visto bueno del Presidente. En las certificaciones expedidas para la inscripción o cancelación se consignara literalmente la resolución firme respectiva en la que conste la citación al adquirente los demás trámites esenciales del procedimiento y, si se trata de bienes del Estado, el informe a que se refiere el último párrafo del artículo anterior. Cuando los bienes o derechos se hallen inscritos a favor de tercero se estará a lo dispuesto en el artículo ochenta y dos de la Ley.

Artículo 28.

Declarada la quiebra de una subasta por no haber pagado el comprador de una finca o derecho su precio en los plazos correspondientes, se anotará preventivamente esta declaración, procediéndose para ello del modo establecido en el artículo anterior.

La cancelación del asiento principal respectivo podrá verificarse mediante certificación de la oficina de Hacienda competente en que conste el acuerdo firme de nulidad.

Artículo 29.

Para inscribir el retracto administrativo, cuando sea ejercitado por el contribuyente deudor, o por sus representantes legítimos, bastará la certificación librada por la Administración en que se inserte literal el acuerdo o resolución fiscal. En los demás casos será necesaria escritura pública otorgada por los Delegados de Hacienda o funcionarios administrativos en quienes dicha Autoridad delegue expresamente.

Artículo 30.

Primero.-El dominio de los montes de utilidad pública se inscribirá en el Registro a favor del Estado, de los entes públicos territoriales o de los establecimientos a que pertenezcan, La inscripción principal se practicará en el libro del Ayuntamiento donde radique la finca o en el que se halle su mayor extensión si perteneciere a varios, y en ella se harán constar las particularidades del monte, indicando el organismo o servicio a que estuviere adscrito; en su caso, se practicarán inscripciones de referencia en los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones, de igual modo deberán inscribirse las actas de deslinde de dichos montes.

Segundo.-Las roturaciones legitimadas, los títulos de concentración parcelaria y las concesiones de fincas o derechos reales otorgadas por la Administración para colonización u otros fines análogos de carácter social se inscribirán en el Registro.

Tercero.-El derecho real de vuelo sobre fincas rústicas ajenas se inscribirá en el folio de aquella sobre la que se constituya; en la inscripción se harán constar: su duración, la plantación o siembra en que consista, así como el destino de éstas y de las mejoras en el momento de la extinción del derecho, los convenios y prestaciones estipulados, y, si las hubiere, las garantías pactadas con carácter real. Iguales circunstancias deberán constar en las inscripciones de consorcios a favor de la Administración Forestal o de los particulares.

Los títulos a que se refiere este artículo se inscribirán con forme a los preceptos de este Reglamento, en relación con las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 31.

Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente.

La adquisición por expropiación forzosa o por cualquier otro título de fincas o derechos inscritos que hayan quedado afectos a la concesión se inscribirá a favor del concesionario, haciéndose constar en las inscripciones respectivas su afectación, y en la inscripción de la concesión la incorporación de aquéllos, por nota marginal. También se hará constar en las

inscripciones y notas marginales respectivas que las fincas incorporadas quedan gravadas con las cargas a que esté sujeta o se sujete en el futuro la concesión.

Sobre las fincas o derechos inscritos afectos a una concesión no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre ésta y hayan sido autorizados por la Administración concedente.

Extinguida la concesión, si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 175.

Cuando resultasen parcelas o fincas sobrantes de una concesión y no deban revertir al concedente, el concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión, en la que se exprese la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca. Si la parcela o finca hubiese sido adquirida en virtud de expropiación forzosa, la constancia registral de la desafectación no perjudicará el derecho de reversión que asista al propietario expropiado, y en caso de practicarse segregación, se hará constar en la nueva inscripción la adquisición originaria por expropiación.

Artículo 32.

Los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes:

Primera.-Los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nueva asiento relacionado con el mismo expediente.

Segunda.-Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicio de la Intervención de otros interesados, si los hubiere.

Tercera.-Podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional. La anotación tendrá la duración señalada en el artículo ochenta y seis de la Ley y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio en el acta de ocupación,

Cuarta.-Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. En virtud de dichos títulos se practicará, en su caso, la inmatriculación.

A los efectos de la inscripción, se entenderá fijado definitivamente el justo precio cuando por no haber acuerdo haya sido determinado aquél por el Jurado Provincial de Expropiación o el organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales.

Quinta.-El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica.

Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior dicha nota deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales.

Sexta.-Los asientos contendrán las circunstancias prevenidas para la inscripción en la legislación hipotecaria y las necesarias según la legislación especial. Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en el título, y, en su caso, en la inscripción.

Artículo 33.

Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

Documentos auténticos

Artículo 34.

Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

Artículo 35.

Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos, son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados.

Artículo 36.

Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.

Artículo 37.

Los documentos no redactados en idioma español podrán ser traducidos, para los efectos del Registro, por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales, y, en su caso, por un Notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción.

Los extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador, se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del Cuerpo de Archiveros y Bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el artículo treinta y cinco.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, el dialecto o la letra antigua de que se trate.

Artículo 38.

Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales dados en el extranjero serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las leyes y convenios internacionales.

TÍTULO SEGUNDO

De la forma y efectos de la inscripción

Solicitud de inscripción

Artículo 39.

Se considerará comprendido en el apartado D) del artículo 6 de la Ley a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.

Artículo 40.

Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro, salvo cuando estén comprendidos en los tres primeros apartados del artículo seis de la Ley.

Clase y orden de los asientos

Artículo 41.

En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

Artículo 42.

Para numerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo octavo de la Ley se señalará con el número uno la primera que se inscriba en cada Ayuntamiento o Sección y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo.

Dicha numeración se hará siempre en guarismos.

Artículo 43.

Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se numerarán también por el orden en que se hicieren.

Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán al margen con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético. Si se agotasen las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. En el margen destinado a la numeración de las inscripciones se escribirá en estos casos: «Anotación (o cancelación) letra...».

Inscripción, agrupación, división y segregación de fincas

Artículo 44.

Se inscribirán bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso:

Primero.- Las fincas rústicas y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna, y las urbanas, también colindantes, que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación.

Segundo.- Los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas o construcciones.

Tercero.- Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares agrarias.

Cuarto.- Toda explotación industrial situada dentro de un perímetro determinado o que forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

Quinto.- Todo edificio o albergue situado fuera de poblado con todas sus dependencias y anejos, como corrales, tinados o cobertizos, paneras, palomares, etc.

Sexto.- Las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable aun cuando las propiedades se hallen enclavadas en diferentes Secciones, Ayuntamientos o Registros.

Artículo 45.

Quando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas.

Si las fincas agrupadas no fueren colindantes, se describirán individualmente las parcelas que las constituyan y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrán agruparse fincas pertenecientes a distintos propietarios, siempre que se determine de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación.

Artículo 46.

En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

Artículo 47.

Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.

Artículo 48.

La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen.

La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de

las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia.

Artículo 49.

Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se practicará una sola inscripción en la que se comprendan la agrupación o segregación y su enajenación.

Artículo 50.

Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada.

Circunstancias de las inscripciones

Artículo 51.

Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro.

Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

Cuarta. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.

(Párrafos tercero a noveno anulados)

Quinta.- La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

Sexta.- Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél.

No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.

Séptima.- Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente.

Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así.

Octava.- El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él.

Novena.- La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados.

e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito.

Décima.- En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: El hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe.

Undécima.- Se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que la autorizó. Tratándose de documentos complementarios no notariales bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda se indicará que el documento se archiva.

Duodécima.- Al día y la hora de la presentación del título en el Registro se añadirán el número del asiento y el tomo del «Diario» correspondiente.

Decimotercera.- Cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo. Si estuvieren exentos del pago o hubiere prescrito la acción administrativa se consignará dicha circunstancia.

Decimocuarta.- Al final de toda inscripción se consignará la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador con su firma, que implicará la conformidad de aquélla con el título presentado y documentos complementarios, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad.

Artículo 52.

El artículo 30 de la Ley es aplicable en general a las inscripciones extensas, pero no a las concisas ni a las que por su índole hubieran sido objeto de alguna excepción legal o reglamentaria.

Las inscripciones y anotaciones concisas que deberán hacerse en cumplimiento de lo que ordena el artículo 245 de la Ley sólo contendrán las circunstancias siguientes:

Primera.- Descripción y cargas de la finca.

Segunda.- Nombre y apellidos del transferente y título de su adquisición o inscripción de la misma.

Tercera.- Circunstancias especiales relativas a la finca y responsabilidades con que en su caso queda gravada por hipoteca u otros conceptos.

Cuarta.- Acta de inscripción.

Quinta.- Referencia a la extensa, fecha y firma.

Artículo 53.

Declarada la nulidad de un asiento mandará el Juez o Tribunal cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos.

Artículo 54.

1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen.

3. No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciere solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

Artículo 55.

Para los electos del número cuarto del artículo segundo de la Ley, la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además contendrá las circunstancias siguientes:

Primera. Nombre, apellidos y vecindad del incapacitado.

Segunda. Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar si la resolución la determinare.

Tercera. Parte dispositiva de la resolución judicial, con expresión de su clase, Juzgado o Tribunal que la hubiere dictado y su fecha.

Artículo 56.

Las notas marginales a que se refiere el artículo 23 de la Ley expresarán el hecho que se trate de acreditar, el nombre y apellidos de la persona o personas que lo hubieren realizado, el documento en virtud del cual se extiendan, el pago o la exención del impuesto, y contendrán referencia al asiento de presentación del indicado documento, fecha y media firma.

Artículo 57.

Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer a que se refiere el artículo 27 de la Ley, se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya, y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

Del precio aplazado

Artículo 58.

1. Se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen o el Juez o el Tribunal lo mande, el pago de cualquiera cantidad que haga el adquirente después de la inscripción por cuenta o saldo del precio en la venta o de abono de

diferencias en la permuta o adjudicación en pago. Igualmente bastará la extensión de una nota marginal cuando así especialmente lo establezca alguna Ley.

2. Bastará el consentimiento de un sólo cónyuge para la extensión de la nota marginal a que se refiere el párrafo anterior, cuando el inmueble ganancial transmitido se hubiera inscrito en su día solamente a nombre de aquél.

Artículo 59.

Si en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente que se haga constar la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta y se acompañe el título de vendedor.

Inscripción de concesiones y otras fincas especiales

Artículo 60.

La inscripción de concesiones administrativas se practicará en virtud de escritura pública, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de ésta, mediante el título mismo de concesión, y deberá expresar literalmente el pliego de condiciones generales, el traslado de la Ley o resolución administrativa de concesión y las condiciones particulares y económicas.

También se inscribirán los títulos que acrediten el replanteo, la construcción, suspensión o recepción de las obras, las modificaciones de la concesión y del proyecto, la rescisión de las contratas y cualesquiera otras resoluciones administrativas o jurisdiccionales que afecten a la existencia o extensión de la concesión inscrita.

Artículo 61.

La inscripción de la concesión se practicará en el Registro donde radique dicha concesión o, en su caso, el punto de arranque designado por la Administración concedente. Esta inscripción principal expresará singularmente, además de lo previsto en el artículo anterior, la naturaleza y denominación de la concesión, su plazo de duración, condiciones sobre reversión y, en su caso, puntos de arranque y término o términos municipales que atraviese la obra o servicio público.

También se practicará inscripción de referencia en los demás Registros Ayuntamientos y Secciones a que se extienda la concesión o en los que existan fincas o derechos afectos a ella. En estas inscripciones se consignará la naturaleza de la concesión y su denominación, la fecha del título con las particularidades de su autorización y el libro, folio, número y Registro en que la inscripción principal se haya practicado. Estas inscripciones de referencia se practicarán en virtud de certificación literal de la inscripción principal, que quedará archivada en el último Registro, conservándose copia simple de la misma en los demás donde dicha certificación sea presentada.

Los derechos reales que en cada término municipal graven la concesión se inscribirán bajo el mismo número que lleve la inscripción principal o la de referencia.

Artículo 62.

La inscripción de las minas en el Registro de la Propiedad se extenderá en el libro del Ayuntamiento o Sección correspondiente al punto de partida de la demarcación del parámetro de las cuadrículas mineras que las constituyan, mediante el título de concesión, complementado por la copia certificada del plano de demarcación, y contendrá, además de las circunstancias generales, en cuanto sean aplicables, las especiales contenidas en el propio título de la concesión.

Si el parámetro de la concesión comprendiere territorios de dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones se expresará así en la inscripción principal y en las demás se practicara una inscripción de referencia en la que conste: Nombre y número de la mina o concesión, su descripción y extensión, circunstancias del concesionario, fecha del título y referencia a la inscripción principal.

Para hacer constar las modificaciones objetivas de las concesiones mineras se aplicarán las reglas referentes a las fincas normales, en cuanto sean pertinentes en relación con la legislación minera y, en especial, las siguientes:

Primera.- Si la modificación se produce como consecuencia del otorgamiento de una demasía, la inscripción se practicará en el folio abierto a las concesiones que amplíe o a las que se agregue en virtud de la resolución administrativa correspondiente, acompañada de copia del plano de demarcación.

Segunda.- Si se produjese como consecuencia de la transmisión parcial de la concesión se procederá a la división de la misma, con apertura de nuevo folio a las concesiones resultantes, mediante escritura pública y resolución administrativa.

Tercera.- Los cotos mineros se inscribirán bajo nuevo número en virtud del título administrativo que corresponda, haciéndose constar en la inscripción, si se constituyese un consorcio de aprovechamiento del coto los Estatutos por los que el mismo haya de regirse. En cualquier caso, en el folio de las concesiones afectadas se harán constar los convenios entre los interesados y los Estatutos que lo regulen.

Los permisos y autorizaciones de explotación y de investigación podrán ser objeto de anotación preventiva en virtud del título correspondiente de otorgamiento acompañado de copia certificada del plano de demarcación.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones, en su caso, se verificará mediante la resolución ministerial en que se acuerde la caducidad de los mismos.

Artículo 63.

Los actos de transmisión y gravamen de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial, y acreditando la notificación de la transmisión <mortis causa> a la Administración competente.

Artículo 64.

Las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas, obtenidos mediante concesión administrativa, se inscribirán en la forma que determina el artículo 31, debiéndose acompañar a los respectivos documentos certificado en que conste hallarse inscritos en el correspondiente Registro administrativo de los organizados por el Real Decreto de 12 de abril de 1901.

Si no se acompañase el certificado, podrá tomarse anotación preventiva por defecto subsanable.

Los aprovechamientos colectivos se inscribirán a favor de la comunidad de regantes en el Registro de la Propiedad a que corresponda la toma de aguas en cauce público. En la inscripción se harán constar, además de las circunstancias generales que sean aplicables, los datos del aprovechamiento, su regulación interna las tandas, turnos u horas en que se divida la comunidad; las obras de toma de aguas y las principales y accesorias de conducción y distribución. Bajo el mismo número y en sucesivos asientos, se consignarán los derechos o cuotas de los distintos partícipes, mediante certificaciones expedidas en relación a los antecedentes que obren en la comunidad con los requisitos legales. En los folios de las fincas que disfruten del riego se inscribirá también el derecho en virtud de los mismos documentos, extendiéndose las oportunas notas marginales de referencia.

Las mismas normas se aplicarán cuando la adquisición del aprovechamiento colectivo se acredite conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 65.

Los aprovechamientos a que se refiere el artículo anterior, adquiridos por prescripción, serán inscribibles mediante acta notarial tramitada con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:

1. Será Notario hábil para autorizarla el que lo sea para actuar en el lugar donde exista el aprovechamiento.

2. El requerimiento para la autorización del acta se hará al Notario por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar y que asevere bajo juramento la certeza del hecho mismo, so pena de falsedad en documento público.

3. Iniciada el acta, el Notario, constituido en el sitio del aprovechamiento, consignará, en cuanto fuere posible, en la misma, según resulte de su apreciación directa, de las manifestaciones del requirente y de dos o más testigos, vecinos y propietarios del término municipal a que corresponda el aprovechamiento, las circunstancias siguientes: Punto donde se verifica la toma de aguas y situación del mismo, cauce de donde derivan éstas, volumen del agua aprovechable, horas y minutos y días en que, en su caso, se utilice el derecho, objeto o destino del aprovechamiento, altura del salto, si lo hubiere, y tiempo que el interesado llevare en posesión en concepto de dueño, determinando el día de su comienzo, a ser posible.

Los testigos justificarán tener las cualidades expresadas en el párrafo anterior presentando los documentos que lo acrediten, a menos que le constaran directamente al Notario, y serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus manifestaciones.

4. Por medio de edictos, que se publicarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda el aprovechamiento y en el «Boletín Oficial» de la provincia, se notificará genéricamente la pretensión del requirente a cuantas personas puedan ostentar algún derecho sobre el aprovechamiento.

5. Dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la publicación de los edictos, los que se consideren perjudicados podrán comparecer ante el Notario para exponer y justificar sus derechos, y si acreditasen haber interpuesto demanda ante el Tribunal competente en juicio declarativo, se suspenderá la tramitación del acta hasta que recaiga ejecutoria.

6. El Notario, practicadas estas diligencias y las pruebas que estime convenientes para la comprobación de los hechos, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si a su juicio están o no suficientemente acreditados.

7. En caso afirmativo, la copia total autorizada de dicha acta será título suficiente para que se extienda anotación preventiva en el Registro de la Propiedad y se pueda iniciar, después de practicada ésta, el expediente administrativo. La anotación preventiva caducará en el plazo establecido en el artículo 86 de la Ley o se convertirá en inscripción cuando se presente el certificado prevenido en el artículo anterior. Si fuere presentado después de la vigencia de la anotación, se extenderá la inscripción correspondiente.

Artículo 66.

Las aguas de dominio privado que, conforme a lo dispuesto en el número 8º del artículo 334 del Código Civil, tengan la consideración de bienes inmuebles, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieren. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas, en su caso: la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible, o, en otro supuesto, con relación a la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

El derecho de las fincas a beneficiarse de aguas situadas fuera de ellas, aunque pueda hacerse constar en la inscripción de dichas fincas como una cualidad determinante de su naturaleza, no surtirá efecto respecto a tercero mientras no conste en la inscripción de las mismas aguas o, en el supuesto del párrafo anterior, en la de la finca que las contenga.

Cuando en una finca existan aguas no inscritas, cuya existencia no figure en la inscripción de propiedad de aquélla o surjan después de practicada ésta, podrán hacerse constar en la misma finca, si el dueño lo solicitare por medio de una nueva inscripción

basada en acta notaria; de presencia o por descripción de las aguas en los títulos referentes al inmueble.

Las aguas privadas pertenecientes a heredades, heredamientos, dulas, acequias u otras comunidades análogas se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar en que nazcan o se alumbren aquéllas o su parte principal, a favor de la Entidad correspondiente. En la inscripción se hará constar, además de las circunstancias generales que sean aplicables: el volumen del caudal, los elementos inmobiliarios indivisibles y accesorios de uso común, como los terrenos en que nazcan las aguas, galerías, pozos, maquinarias, estanques, canales y arquillas de distribución, número de participaciones o fracciones en que se divida el caudal; las normas o principios básicos de organización y régimen y los pactos que modifiquen el contenido o ejercicio de los derechos reales a que la inscripción se refiera. En los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones se practicarán las oportunas inscripciones de referencia.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cada copartípe o comunero podrá inscribir a su nombre como finca independiente o, en su caso, en el folio de la finca que disfrute del riego, la cuota o cuotas que le correspondan en el agua y demás bienes afectos a la misma con referencia a la inscripción principal.

Sin embargo, deberá abrirse siempre folio especial cuando se inscriban las sucesivas transmisiones de cuotas o la constitución de derechos reales sobre las mismas.

Se extenderán, en todo caso, las notas marginales de referencia.

Artículo 67.

Las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa se inscribirán en hoja especial, y bajo un solo número, conforme al artículo 31. Bajo el mismo número se expresarán las concesiones, presas, pantanos o saltos de agua que exploten o les pertenezcan; las centrales térmicas o hidráulicas de que dispongan; las líneas aéreas o subterráneas de transmisión o distribución de corriente y sus características; las casetas distribuidoras o transformadoras y demás elementos de la explotación, así como las servidumbres de paso de energía establecidas voluntaria o forzosamente y las autorizaciones, permisos o licencias que se disfruten para la explotación, con arreglo a las Leyes y Reglamentos administrativos sobre la materia.

Si las diversas suertes de tierra estuvieren situadas en territorio de dos o más Registros, se hará una inscripción principal en aquél en que estuviere situada la central productora y distribuidora, e inscripciones de referencia en los demás, observándose en cuanto fuera posible lo dispuesto en el artículo 62.

Artículo 68.

La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz.

(Párrafo tercero y cuarto anulados)

Inscripción de foros, subforos y otros derechos análogos.

Artículo 69.

El dueño directo o el útil podrán obtener la inscripción de los foros, subforos y demás derechos reales de igual naturaleza, así como la de su dominio directo o útil respectivo, mediante la presentación de las escrituras públicas de constitución o reconocimiento del foro, o de los testimonios de los actos de conciliación y de los deslindes, apeos y prorratesos realizados judicialmente, o mediante la de los documentos privados, aprobados por convenio ante Notario, en los que se establezca o reconozca el foro o consten los deslindes, apeos y prorratesos extrajudiciales.

En las Inscripciones que se practiquen se describirán las fincas tal como figuren en los títulos expresándose, por lo menos, la situación de los bienes del foro, los nombres de los pagadores y la renta que satisfaga cada uno, con expresión genérica de estar gravadas con ella las tierras que éstos poseyeren afectas al foral.

Artículo 70.

Si los títulos expresados en el artículo anterior fueren antiguos o defectuosos, podrán describirse las fincas mediante solicitud suscrita por el dueño directo o el útil que pida la inscripción, y que será ratificada ante el Registrador.

Si las fincas no estuvieren inscritas dicha solicitud deberá ir firmada, además, por el otro participe o interesado, que no hubiere solicitado la inscripción; en su defecto, se notificará a este la petición de inscripción, bien por el propio Registrador, que le entregará copia literal, bien por acta notarial, y si no se opusiere a ella en el plazo de treinta días, contados desde aquel en que la notificación hubiere tenido lugar, se llevará a cabo la inscripción con todos los efectos legales.

Cuando el notificado acreditase su oposición en forma auténtica se denegará la inscripción solicitada y se ventilará aquélla en el juicio declarativo correspondiente, sin que este juicio deba promoverlo necesariamente el que se oponga a la inscripción.

Artículo 71.

También podrán inscribirse los derechos expresados en el artículo 69 cuando se careciere del título, por medio de expediente de dominio o acta de notoriedad tramitados con arreglo a la Ley, en los que se citará a los titulares que no los promuevan.

Artículo 72.

La inscripción de los títulos en que se transmita la propiedad y parte del dominio, y se constituya a la vez el canon o renta, se verificará a favor de ambos otorgantes o interesados en un solo asiento para cada finca: lugar acasariado o grupo de suerte de tierra que, según el artículo 8. de la Ley, pueda comprenderse bajo un solo número, surtiendo esta inscripción los respectivos efectos legales que para cada uno se deriven del contrato.

Las inscripciones sucesivas que motiven los derechos o participaciones especiales del dominio útil o directo se harán precisamente a continuación o con referencia a la de constitución del foro o gravamen.

Artículo 73.

Cuando las fincas afectas a la pensión consten inscritas a favor de los foreros, el dueño perceptor del canon podrá inscribir el título de su derecho sobre las mismas en la forma, proporción y condiciones correspondientes, sin que por ello se entienda quebrantada la solidaridad.

Si todas o algunas de las referidas fincas aparecieren inscritas sin expresar el gravamen o con diferencias en cuanto a su extensión o condiciones, se denegará o suspenderá la inscripción según los casos, a no ser que se acredite que la persona o personas que la soliciten están conformes con que no se extienda el derecho inscribible a las fincas que no aparezcan gravadas en debida forma. Esta circunstancia se hará constar en la inscripción que se practique. La sujeción de tales fincas al foro se dilucidará, en defecto de conformidad de los interesados, en el juicio declarativo correspondiente.

Artículo 74.

La inscripción de las redenciones de foros, subforos y demás derechos reales de naturaleza análoga se verificará en virtud de los convenios otorgados por los perceptores y pagadores o de la sentencia dictada por el Tribunal especial competente.

Inscripciones de capitulaciones matrimoniales, de herencia y de contrato sucesorio

Artículo 75.

De conformidad con el artículo 1.333 del Código civil, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las capitulaciones matrimoniales en cuanto contengan respecto a bienes inmuebles o derechos reales determinados, alguno de los actos a que se refieren los artículos 2. de la Ley y 7. de este Reglamento.

Si, en tal caso, el matrimonio no se hubiere contraído, se suspenderá la inscripción y podrá tomarse anotación preventiva de suspensión, que se convertirá en inscripción cuando se acredite la celebración de aquél o se cancelará a solicitud de cualquiera de los otorgantes si, transcurridos un año y dos meses desde la fecha de las capitulaciones, no se hubiere acreditado que el matrimonio se celebró dentro del plazo de un año desde dicha fecha.

Artículo 76.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.

Artículo 77.

1. En la inscripción de bienes adquiridos o que hayan de adquirirse en el futuro en virtud de contrato sucesorio se consignarán, además de la denominación que en su caso tenga la institución en la respectiva legislación que la regule o admita, las estipulaciones pertinentes de la escritura pública la fecha del matrimonio, si se tratase de capitulaciones matrimoniales y, en su caso la fecha del fallecimiento de la persona o personas que motiven la transmisión. El contenido de la certificación del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, cuando fuere necesaria su presentación, y las particularidades de la escritura, testamento o resolución judicial en que aparezca la designación del heredero.

2. Si se tratase de adquisiciones bajo supuesto de futuro matrimonio y éste no se hubiese contraído, se suspenderá la inscripción y podrá tomarse anotación preventiva de suspensión, que se convertirá en inscripción cuando se acredite la celebración de aquél, o, si fuese aplicable el artículo 1.334 del Código civil, se estará a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 75.

3. Cuando, por implicar el contrato sucesorio, heredamiento o institución de que se trate, la transmisión de presente de bienes inmuebles, se hubiera practicado la inscripción de éstos antes del fallecimiento del causante o instituyente, se hará constar en su día tal fallecimiento por medio de nota al margen de la inscripción practicada, si bien habrá de extenderse el correspondiente asiento principal para la cancelación de las facultades o derechos reservados por el fallecido, en su caso.

Artículo 78.

En los casos de los dos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste. No se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado.

Artículo 79.

Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre de! causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero.

Artículo 80.

1. Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos:

a) Escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las Leyes, o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos.

b) Escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al artículo anterior.

c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición.

2. La inscripción de las adjudicaciones de bienes hereditarios a alguno o algunos de los hijos o descendientes con obligación de pago en metálico de la porción hereditaria de los demás legitimarios, expresará que las adjudicaciones se verifican con arreglo al artículo 844 del Código civil, y se llevarán a cabo:

a) Si se trata de adjudicación practicada por el testador, en virtud del testamento de éste si la contuviere, y, en otro caso, se acompañará, además, la escritura pública en que se contenga.

b) Si se trata de adjudicación practicada por contador-partidor, en virtud del testamento del causante, de la escritura pública otorgada por aquél en que se contenga la adjudicación con fijación de la cuantía de los haberes de los legitimarios y en su caso, del documento público acreditativo de haberse conferido al contador dativo tal facultad.

En ambos supuestos deberá acompañarse el documento en que conste la aceptación del adjudicatario o adjudicatarios y el que acredite la confirmación de los demás hijos o descendientes o la aprobación judicial.

El pago de la porción hereditaria de los legitimarios se hará constar por nota marginal mediante el documento público que lo acredite.

Artículo 81.

La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de:

a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario siempre que no existan legitimarios y aquél se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada.

b) Escritura de partición de herencia o de aprobación y protocolización de operaciones particionales formalizada por el contador-partidor en la que se asigne al legatario el inmueble o inmuebles legados.

c) Escritura de entrega otorgada por el legatario y contador-partidor o albacea facultado para hacer la entrega o, en su defecto, por el heredero o herederos.

d) Solicitud del legatario cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor, ni se hubiere facultado al albacea para la entrega.

Cuando toda la herencia se distribuya en legados, los que no sean de inmuebles determinados se inscribirán mediante escritura de liquidación y adjudicación otorgada por el contador-partidor o albacea facultado para la entrega o, en su defecto por todos los legatarios.

Artículo 82.

En las inscripciones de herencia o legado con sustitución fideicomisaria que se practiquen a favor de los fiduciarios, se hará constar la cláusula de sustitución.

Cuando los bienes pasen al fideicomisario se practicará la inscripción a favor de éste en virtud del mismo título sucesorio y de los que acrediten que la transmisión ha tenido lugar.

En las sustituciones hereditarias de cualquier clase, cuando no estuvieren designados nominativamente los sustitutos, podrán determinarse por acta de notoriedad tramitada

conforme al Reglamento notarial, siempre que de las cláusulas de sustitución o de la Ley no resulte la necesidad de otro medio de prueba.

El acta de notoriedad también será título suficiente para hacer constar la extinción de la sustitución, o la ineficacia del llamamiento sustitutorio, por cumplimiento o no cumplimiento de condición, siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella.

El adquirente de bienes sujetos a sustitución fideicomisaria podrá obtener, en su caso, a través del expediente de liberación de gravámenes regulado en los artículos 209 y 210 de la Ley, la cancelación del gravamen fideicomisario si han transcurrido treinta años desde la muerte del fiduciario que le transmitió los bienes sin que conste actuación alguna del fideicomisario o fideicomisarios.

Artículo 83.

No se practicarán las menciones que establece el artículo 15 de la Ley, relativas a derechos de los legitimarios, cuando antes de inscribirse los bienes a favor de los herederos hubieren aquéllos percibido o renunciado su legítima o se hubieren declarado satisfechos de la misma.

Artículo 84.

Los derechos de los legitimarios no perjudicarán a terceros que adquieran a título oneroso los bienes hereditarios, sino cuando tales derechos consten previamente por mención, nota marginal o anotación preventiva no cancelada y en los términos resultantes de las mismas.

Artículo 85.

Si se hubieren asignado bienes ciertos para el pago de las legítimas, se inscribirán a nombre de los respectivos asignatarios.

Si la mención legitimaria se hubiere concretado sobre inmuebles determinados, se hará constar mediante nota al margen de las correspondientes inscripciones.

En ambos casos, si no mediare la expresa aceptación que previene el último párrafo de la regla a) del artículo 15 de la Ley, se practicará, asimismo, la mención por derechos legitimarios sobre los demás bienes de la herencia. Dicha mención caducará de derecho y será cancelada después de cinco años de su fecha, con la única excepción de que este subsistente anotación de demanda promovida por algún legitimario impugnando por insuficiente la asignación de bienes o la concreción de la garantía.

Artículo 86.

Las menciones de legítimas y las notas marginales de afección en garantía de las mismas se cancelarán, en cualquier tiempo, respecto del legitimario que expresamente lo consienta, se declare satisfecho de su legítima, la perciba o la renuncie.

Artículo 87.

Caducará la mención y será cancelada transcurrido el quinquenio fijado por la Ley, cuando los bienes especialmente asignados o afectos a la garantía fueren valores mobiliarios y se acredite su depósito en la forma y a los fines expresados en el número 2º de la regla b) del artículo 15 de la Ley. Los efectos depositados podrán ser retirados por los herederos en las circunstancias determinadas en el párrafo antepenúltimo del citado artículo.

La aceptación o reclamación de los legitimarios no obligará al depositario mientras no le haya sido notificada en forma auténtica.

Todos los referidos depósitos podrán ser alzados en cualquier tiempo si los legitimarios lo consintieren expresamente o si se acreditare que se declararon satisfechos de su legítima, la percibieron o la renunciaron.

Artículo 88.

Las cancelaciones de menciones y notas de derechos legitimarios dimanantes de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley o en sus concordantes de este Reglamento, se efectuarán por nota marginal, a petición del heredero, de sus causahabientes o representantes o del dueño de la finca o titular del derecho real a que afecten.

Inscripción de bienes de ausentes, de los cónyuges y de la sociedad conyugal**Artículo 89.**

Los documentos inscribibles relativos a actos y contratos en que estén interesadas personas que hubiesen desaparecido de su domicilio o del lugar de su última residencia, sin saberse su paradero y sin dejar apoderado con facultad de administración de todos sus bienes, deberán otorgarse por el representante nombrado al efecto a instancia de parte legítima o del Ministerio Fiscal, con arreglo a los artículos 181 y siguientes del Código Civil.

En la inscripción de bienes que acrezcan a los coherederos o colegatarios de un ausente o que se practiquen a favor de persona con derecho a reclamar la parte de aquél, y en las de los bienes del declarado fallecido realizadas a favor de sus herederos, se hará constar que quedan sujetos a lo que disponen los artículos 191 y 192 del Código Civil o 196.2 del mismo cuerpo legal, según proceda.

Artículo 90.

1. Los bienes que con arreglo al Derecho foral o especial aplicable correspondan a una comunidad matrimonial, se inscribirán a nombre del cónyuge o de los cónyuges adquirentes, expresándose, cuando proceda, el carácter común y, en su caso, la denominación que aquélla tenga.

Si los bienes estuvieren inscritos a favor de uno de los cónyuges y procediera legalmente, de acuerdo con la naturaleza del régimen matrimonial, la incorporación o integración de los mismos a la comunidad podrá hacerse constar esta circunstancia por nota marginal.

2. Los bienes adquiridos por ambos cónyuges, sujetos a cualquier régimen de separación o participación, se inscribirán a nombre de uno y otro, en la proporción indivisa en que adquieran conforme al artículo 54 de este Reglamento.

3. Si el régimen económico-matrimonial vigente fuera el de participación se hará constar el consentimiento del cónyuge del disponente si resultare del título y la disposición fuera a título gratuito.

Artículo 91.

1. Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter.

2. El posterior destino a vivienda familiar de la comprada a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad, no alterará la inscripción a favor de éste, si bien, en las notas marginales en las que se hagan constar con posterioridad, los pagos a cuenta del precio aplazado se especificará el carácter ganancial o privativo del dinero entregado.

3. La determinación de la cuota indivisa de la vivienda familiar habitual que haya de tener carácter ganancial, en aplicación del artículo 1.357.2 del Código Civil, requerirá el consentimiento de ambos cónyuges, y se practicará mediante nota marginal.

Artículo 92.

Cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera, la inscripción se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare.

Artículo 93.

1. Se inscribirán a nombre de marido y mujer, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas.

En la misma forma se inscribirán los bienes donados o dejados en testamento a los cónyuges conjuntamente y sin especial designación de partes, constante la sociedad, siempre que la liberalidad fuere aceptada por ambos y el donante o testador no hubiere dispuesto lo contrario.

2. Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria.

3. Los actos de disposición a título gratuito de estos bienes se inscribirán cuando fueren realizados por ambos cónyuges conjuntamente, o por uno de ellos concurriendo el consentimiento del otro.

4. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán, con esta indicación a nombre del cónyuge adquirente. Para la inscripción de los actos de disposición de estos bienes se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo y para la de los actos enumerados en el apartado 2 del artículo siguiente, se estará a lo que en él se dispone.

Artículo 94.

1. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial.

2. Serán inscribibles las agrupaciones, segregaciones o divisiones de estas fincas, las declaraciones de obra nueva sobre ellas, la constitución de sus edificios en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros actos análogos realizados por si solo por el titular registral.

3. Para la inscripción de los actos de disposición a título oneroso de los bienes inscritos conforme al apartado 1 de este artículo, será necesario que hayan sido otorgados por el titular registral con el consentimiento de su consorte o, en su defecto, con autorización judicial.

4. Los actos a título gratuito se registrarán por lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 95.

1. Se inscribirán como bienes privativos del cónyuge adquirente los adquiridos durante la sociedad de gananciales que legalmente tengan tal carácter.

2. El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública.

3. Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se llevarán a cabo exclusivamente por el cónyuge adquirente aun antes de proceder a la liquidación de la sociedad conyugal disuelta.

4. Si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla. Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se realizarán exclusivamente por el cónyuge a cuyo favor se haya hecho la confesión, quien no obstante necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia.

5. Si la justificación o confesión de privatividad se refiriese solamente a una parte del precio o contraprestación, la inscripción se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla en la participación indivisa que se indique en el título y a nombre de uno o

ambos cónyuges, según proceda, para su sociedad de gananciales, en la participación indivisa restante del bien adquirido.

6. La justificación o confesión de la privatividad hechas con posterioridad a la inscripción se harán constar por nota marginal. No se consignará la confesión contraria a una aseveración o a otra confesión previamente registrada de la misma persona.

Artículo 96.

1. Lo dispuesto en los artículos 93, 94 y 95 se entiende sin perjuicio de lo establecido por la Ley para casos especiales y de lo válidamente pactado en capitulaciones matrimoniales.

2. Las resoluciones judiciales que afecten a la administración o disposición de los bienes de los cónyuges se harán constar por nota marginal.

Plazo para verificar la inscripción

Artículo 97.

Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los treinta si existiese justa causa, y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un período igual al que falte para completar los quince días. Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente a juicio del Registrador para permitir su inscripción.

Párrafo declarado nulo, salvo su último inciso, por Sentencia del TS de 31 de enero de 2001. Ref. [BOE-A-2001-6394](#).

La devolución o aportación de los títulos o de los documentos subsanatorios y la prórroga de los asientos de presentación se harán constar por nota al margen de éstos.

Si se hubiere interpuesto recurso judicial o gubernativo, el plazo para practicar la inscripción comenzará a contarse desde la fecha en que se notifique al Registrador la resolución que se dicte.

Si transcurriesen los indicados plazos sin efectuar la inscripción, podrá el interesado acudir en queja al Juez de Primera Instancia, el cual, si el Registrador no justificare haber existido algún impedimento material o legal para practicarla, podrá imponer a éste la corrección correspondiente, sin perjuicio de que el interesado pueda exigir del Registrador, en el procedimiento que corresponda, la indemnización de los perjuicios que se deriven de la falta de inscripción dentro del plazo.

Calificación registral y sus efectos

Artículo 98.

El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes

que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Artículo 99.

La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Artículo 100.

La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Artículo 101.

La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento.

Si la ejecutoria que en éste recayere resultare contraria a la calificación, el Registrador practicará el asiento solicitado, el cual surtirá sus efectos desde la fecha de presentación del título, si se hubiere tomado la correspondiente anotación preventiva y ésta estuviese vigente.

Artículo 102.

Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos a estos efectos se considerará como interesados a los Notarios autorizantes.

Los citados documentos se calificarán y despacharán por el Registrador de la Propiedad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, a quien oficiará al efecto el Registrador incompatible. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 485 y cuando existan en el mismo término municipal dos o más Registros de la Propiedad, en cuyo caso lo verificará un Registrador no incompatible.

El Registrador que accidentalmente deba calificar los documentos percibirá por su calificación y despacho solamente los honorarios que señala el Arancel, sin indemnización alguna por dietas y gastos de viaje y con deducción de lo que corresponda por razón de gastos de personal y de material.

Artículo 103.

Lo dispuesto en el artículo anterior no es aplicable a la extensión del asiento de presentación en el Libro Diario, pero si lo será a la expedición de certificaciones.

Artículo 104.

Los Registradores no sólo denegarán o suspenderán la inscripción de todo título cuando así proceda, tomando o no anotación preventiva, sino que, cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte a la correspondiente autoridad judicial con

remisión del documento respectivo y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación sin que ello implique suspensión o prórroga de la vigencia de dicho asiento.

Artículo 105.

No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.

Artículo 106.

Si el Registrador no hiciere la inscripción solicitada por defecto subsanable y el interesado pidiere que en su lugar se tome anotación preventiva, con arreglo al número 9. del artículo 42 de la Ley, se hará constar por nota al margen del asiento de presentación.

Artículo 107.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación de los impuestos con la presentación, en su caso, de la carta de pago, o la exención, no sujeción o prescripción mediante la nota de la Oficina correspondiente, los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación o nota indicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias que advirtieren, si lo estimaren procedente.

Artículo 108.

Transcurridos los plazos durante los cuales producen sus efectos los asientos de presentación o las anotaciones preventivas de suspensión, sin haberse practicado el asiento solicitado, podrán presentarse de nuevo los títulos correspondientes, los cuales serán objeto de nueva calificación.

También podrán presentarse los mismos títulos antes de haber transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, mediante otro asiento independiente del anterior, cuando el objeto de la nueva presentación se refiera a fincas o actos que hubieran sido expresamente excluidos de la precedente.

Artículo 109.

Los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que se contarán por días naturales.

Si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente.

Artículo 110.

Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado.

Artículo 111.

En los casos del artículo 19 de la Ley, los interesados podrán recoger el documento y subsanar la falta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación; pedir la anotación preventiva, que durará el tiempo señalado en el artículo 96 de dicha Ley; recurrir contra la

calificación del Registrador gubernativamente o formular la correspondiente demanda ante los Tribunales de Justicia, con arreglo al artículo 66 de la misma Ley.

Cuando la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, tenga lugar después de caducado el asiento de presentación o la anotación preventiva, en su caso, requerirá nueva presentación, que surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

La prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativo a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación.

Del recurso gubernativo

Artículo 112.

El recurso gubernativo a que se refiere el artículo anterior podrá ser entablado:

Primero. Por la persona, individual o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción; por quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto.

Segundo. Por el Fiscal de la respectiva Audiencia, cuando se trata de suspensiones o negativas a inscribir documentos expedidos por las Autoridades judiciales, pero solamente en los asuntos criminales o civiles en los cuales deba ser parte con arreglo a las Leyes, e independientemente y sin perjuicio del derecho de los interesados, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

Tercero. **(Anulado)**

Artículo 113.

(Anulado)

Artículo 114.

(Anulado)

Artículo 115.

(Anulado)

Artículo 116.

(Anulado)

Artículo 117.

Sólo podrán ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Artículo 118.

(Anulado)

Artículo 119.

(Anulado)

Artículo 120.

(Anulado)

Artículo 121.

(Anulado)

Artículo 122.

(Anulado)

Artículo 123.

(Anulado)

Artículo 124.

(Anulado)

Artículo 125.

Tanto el auto del Presidente como la resolución de la Dirección General, se notificarán por orden de aquél al recurrente y al Registrador dentro del término de ocho días.

Artículo 126.

Si la resolución declarase insubsanable el defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas extendidas, y hará constar por nota al margen del asiento de presentación la resolución recaída.

Si la resolución declarase subsanable el defecto, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la misma, salvo si fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación o nota preventiva, en su caso. Si en el término expresado no se verificase la subsanación del defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y extenderá nota al margen del asiento de presentación expresiva de la resolución recaída y de que se cancela el asiento por haber expirado dicho plazo.

Si se resolviese que procede practicar la inscripción, por no adolecer el título de defecto alguno, el Registrador extenderá el asiento solicitado previa presentación de los documentos correspondientes, y si estos documentos no le fueren presentados dentro del término expresado en el párrafo anterior, extenderá de oficio las cancelaciones y nota que determina el mismo párrafo.

Artículo 127.

(Anulado)

Artículo 128.

(Anulado)

Artículo 129.

(Anulado)

Artículo 130.

Los gastos y costas del recurso deberán ser satisfechos por los interesados que lo hubieren promovido, y excepcionalmente por el Notario recurrente o por el Registrador que extendió la nota o sostuvo su procedencia si el acuerdo definitivo estimase que uno u otro habían procedido con ignorancia inexcusable.

Los interesados, en los casos de excepción a que alude el párrafo anterior, deberán ser reintegrados en el plazo de diez días, contados desde la notificación, por quien deba pagar los gastos y costas.

Artículo 131.

(Anulado)

Artículo 132.

En los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo sesenta y seis de la Ley, para ventilar y contender «entre sí» acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador, no será parte éste y los Tribunales no acordarán su citación o emplazamiento, en el caso de que en tales pleitos fuese demandado, así como deberán sobreseer el procedimiento en cuanto a dicho funcionario en cualquier momento en que, de oficio o por gestión de cualquier persona se haga notar que, contraviniendo la expresada prohibición, se ha entendido el procedimiento con el Registrador.

Artículo 133.

Los Registradores que suspendan o denieguen la extensión de algún asiento ordenado por la Autoridad judicial conservarán uno de los ejemplares del mandamiento y devolverán el otro por el mismo conducto que lo hubieran recibido, con la nota correspondiente, explicando, si fuese necesario, las razones en que fundaren la negativa o suspensión.

Artículo 134.

El documento calificado se unirá a los autos de que dimanare, y el Juez o Tribunal se limitará a dar traslado, por tres días, al Ministerio Fiscal, si fuera parte, y a los demás interesados, para que, en vista de la calificación, puedan gestionar la subsanación de los defectos observados o promover, si lo estimaren procedente, el correspondiente recurso.

Artículo 135.

La reclamación gubernativa contra la suspensión o negativa de los Registradores a inscribir un documento expedido por la Autoridad judicial, ya se promoviere por el Ministerio Fiscal, ya por otros interesados, deberá entablarse y tramitarse en la forma establecida en los artículos 113 y siguientes.

Artículo 136.

Los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces o Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionarios. El Presidente, en vista de la queja del Registrador, pedirá informe al Juez o Tribunal que la hubiere ocasionado, y una vez evacuado, dictará la resolución que proceda, previa audiencia del Ministerio Fiscal.

El Registrador dará cuenta al Juez o Tribunal de la interposición de la queja y éstos suspenderán todo procedimiento contra el Registrador hasta la resolución definitiva del recurso, que se tramitará de oficio, con sujeción, en lo posible, a lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes.

Cuando el Juez o Tribunal que hubiere apremiado al Registrador no esté subordinado a la Audiencia Territorial en cuya jurisdicción se halle enclavado el Registro, corresponderá la resolución del recurso de queja al Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, elevándose el escrito del Registrador y reclamándose el informe del Juez por conducto de los Presidentes de las Audiencias respectivas, los cuales podrán hacer las manifestaciones que estimen pertinentes.

Contra la resolución del Presidente de la Audiencia podrá apelarse dentro de octavo día para ante el Ministerio de Justicia, que resolverá, como en el caso del párrafo anterior, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Procedimiento para el ejercicio de acciones reales**Artículo 137.**

El procedimiento en que podrán ejercitarse las acciones reales, a que se refiere el artículo cuarenta y uno de la Ley, se ajustará a las siguientes reglas:

Primera.-Sólo será Juez competente para conocer del procedimiento el de Primera Instancia del partido en que radique la finca, y si ésta radicare en más de uno se estará a lo dispuesto en la regla primera del artículo doscientos diez de la Ley.

Segunda.-Se iniciará por un escrito del titular registral en el que se expresará su título adquisitivo y la inscripción del mismo en el Registro: los hechos que se opongan a su derecho o perturben su ejercicio, el nombre, apellidos y domicilio del opositor o perturbador la cuantía de la caución que se considere adeudada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas, las medidas que solicite para asegurar en todo caso la sentencia que recayere y la súplica con las peticiones correspondientes.

Con este escrito se presentará certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que faculte al titular para incoar el procedimiento. También se acompañará el título adquisitivo.

Tercera.-Las medidas precautorias o de seguridad que puedan adoptarse en cualquier momento podrán ser las señaladas en los artículos mil cuatrocientos diecinueve, mil cuatrocientos veintiocho y mil seiscientos sesenta y tres de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto sean aplicables, así como cualquiera otra que fuera procedente según los casos.

Cuarta.-El emplazamiento para comparecer, dentro del término de seis días, a las personas designadas por el titular en el escrito inicial, se verificará conforme a lo establecido en los artículos doscientos setenta y siguientes de la Ley procesal. Si el emplazamiento se hubiere practicado por edictos y el emplazado no compareciere en el término señalado se le volverá a emplazar, concediéndole otros doce días y apercibiéndole que de no comparecer se dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito, incluso el lanzamiento de la finca si procediere.

Quinta.-Si el emplazado o emplazados no comparecieren en el término señalado o si compareciendo se allanaren a la demanda, no formularen la de contradicción o no prestaren caución adecuada en el plazo que posteriormente se señala el Juez dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito conforme a lo solicitado por el titular registral y lo dispuesto en los artículos novecientos veintiséis párrafo primero, y mil quinientos noventa y seis y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil en cuanto fueren aplicables, según las circunstancias del caso.

Si los emplazamientos se hubieran hecho por edictos y el emplazado no hubiere comparecido el Juez podrá acordar para mejor proveer, la práctica de las diligencias que considere necesarias para comprobar si se han cumplido los requisitos de la ejecución. El plazo para la práctica de dichas diligencias no podrá exceder de un mes.

Sexta.-Personados en autos los emplazados, en la misma comparecencia se les requerirá para que presten la caución adecuada exigida por la Ley, en la cuantía solicitada por el titular, si el Juez la encontrara justa. Si la estimare excesiva la reducirá a su prudente arbitrio.

El plazo para constituirla nunca podrá exceder, de quince días, y no se exigirá cuando el titular registral renunciase a ella expresamente.

Séptima.-Presentada la caución suficiente se concederá un plazo de diez días para que se formule la demanda de contradicción, que se sustanciará por los trámites de los incidentes.

Octava.-Cuando la demanda de contradicción se base en la causa tercera del artículo cuarenta y uno de la Ley, el opositor deberá presentar certificación del Registro de la Propiedad que acredite la vigencia, sin contradicción alguna del asiento correspondiente.

Novena.-Los autos de este procedimiento no son acumulables entre sí ni a otro juicio.

Diez.-Todos los recursos que se interpongan antes de formular la demanda de contradicción únicamente serán admisibles en un solo efecto.

Once.-Cuando al ejecutar la resolución firme dictada en este procedimiento surja una tercera persona, ocupante de la finca, oponiéndose a la ejecución, se le concederá un plazo de diez días para que comparezca y formalice por escrito su oposición, al que acompañará el título o las pruebas en que funde su derecho, previa prestación de caución suficiente. La oposición se sustanciará por los trámites de los incidentes.

Artículo 138.

El procedimiento regulado por el artículo anterior podrá ejercitarse, aunque los perturbadores tengan título inscrito a su favor, si este título no fuese bastante para legitimar los actos en que la perturbación consista.

TÍTULO TERCERO

De las anotaciones preventivas

De demanda

Artículo 139.

El que propusiere demanda en los casos a que se refieren el artículo 38 y número primero del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada.

El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquélla se pidiese después, en el término del tercero día.

De embargo y secuestro

Artículo 140.

Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes:

Primera. Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el artículo 133.

Segunda. Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo.

Tercera. Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto.

Cuarta. Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley.

Quinta. Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto, según lo expresado en las reglas anteriores.

Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario a hacer la inscripción serán de cuenta del mismo.

Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

Artículo 141.

La anotación preventiva de que trata el caso tercero del artículo 42 de la Ley no podrá verificarse hasta que, para la ejecución de la sentencia, se mande embargar bienes inmuebles del condenado por ésta, en la forma prevenida respecto al juicio ejecutivo.

De incapacidad

Artículo 142.

También procederá la anotación preventiva de que trata el número quinto del artículo 42 de la Ley, en los casos de suspensión de pagos, concurso o quiebra, previos los trámites establecidos en las Leyes.

Tercer poseedor de bienes anotados

Artículo 143.

El tercer poseedor, en el caso señalado en el último párrafo del artículo 38 de la Ley, tendrá derecho a intervenir en el procedimiento con arreglo al artículo 134 de la misma, pero sólo deberá ser citado, a los efectos del artículo 126 de la Ley, cuando hubiere inscrito su derecho con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas prevenida en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Registrador, al expedir la certificación de cargas para cualquier procedimiento de apremio conforme a lo ordenado por el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hará constar, por nota al margen de la anotación de embargo practicada, o, en su caso, al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca, que ha expedido la referida certificación, el procedimiento para el que se expide, las fechas del mandamiento y de su presentación y la fecha de la certificación. No procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente.

Los asientos ulteriores a la anotación de un embargo que, en cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes, el Registrador debe comunicar al órgano que la ordenó practicar serán los que produzcan la cancelación de la anotación o disminuyan el derecho embargado, así como los practicados en virtud de resoluciones judiciales dictadas en procedimientos concursales.

De las vicisitudes relativas a los procedimientos de ejecución de una hipoteca o de un embargo anteriores, solamente comunicará, cuando se produzca, que por el remate o adjudicación se ha cancelado la anotación del embargo.

No tendrá que comunicar la cancelación, por caducidad, de la anotación preventiva al órgano judicial que la mandó practicar.

En ningún caso habrá que comunicar los asientos de presentación.

Otras anotaciones de embargo y prohibición de enajenar

Artículo 144.

1. Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo.

2. Cuando se trate de bienes inscritos conforme al número 4 del artículo 95, el embargo será anotable si la demanda se hubiere dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, sea o no el cónyuge deudor.

3. Llegado el caso de enajenación de los bienes embargados, se cumplirá lo pertinente de los artículos 93 y siguientes de este Reglamento.

4. Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.

Cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla.

5. Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro,

será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquél carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado.

6. Cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este Reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo.

Artículo 145.

Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación.

Del derecho hereditario

Artículo 146.

La anotación preventiva a que se refiere el número sexto del artículo 42 y el artículo 46 de la Ley se practicará mediante solicitud:

Primero. De los herederos.

Segundo. De los legitimarios.

Tercero. De los legatarios de parte alícuota, y

Cuarto. De los acreedores de la herencia, cuyos créditos no estén garantizados especialmente o afianzados por los herederos, siempre que justifiquen su crédito mediante escritura pública.

En los demás casos, será necesaria providencia judicial, y se observará lo previsto en los artículos 57 y 73 de la Ley, en cuanto sean aplicables.

De legados

De legados

Artículo 147.

Para hacer la anotación preventiva de los legados por convenio entre las partes, según lo prevenido en el artículo 56 de la Ley, se presentará en el Registro copia autorizada del testamento o por lo menos del encabezamiento, autorización y cláusulas del mismo relativas a la institución del heredero y a la disposición del legado, el certificado de defunción del causante y el del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, con una solicitud al Registrador firmada por el legatario y por el heredero, pidiendo dicha anotación y señalando, de común acuerdo, los bienes en que haya de verificarse. Deberán ser legitimadas las firmas de dicha solicitud y, si no lo fueren, ésta deberá ratificarse ante el Registrador.

Cuando hubiera de hacerse la anotación en virtud de resolución judicial, se presentará en el Registro el mandamiento, que deberá librar el Juez o Tribunal conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley.

Artículo 148.

Cuando el heredero y el legatario pidan, de común acuerdo, la anotación preventiva de algún legado, expresarán en su solicitud el nombre y apellidos, estado, edad, vecindad y fecha del fallecimiento de su causante, así como las circunstancias de no haberse promovido juicio de testamentaría y estar aceptada la herencia por el heredero.

Si en este caso la finca que ha de ser anotada no estuviere inscrita a favor del testador, deberá pedirse que se inscriba, presentando en el Registro la titulación necesaria, según los casos.

Artículo 149.

Para hacer a los legatarios la notificación indicada en el artículo 49 de la Ley, acudirá el heredero con su solicitud al Juez o Tribunal que en su caso debería conocer del juicio de testamentaría, presentando la copia del testamento, los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y el inventario de los bienes inmuebles. El Juez o Tribunal mandará hacer la notificación, si procediere, y, verificada, dispondrá que se entreguen al interesado los documentos presentados y testimonio de las diligencias originales.

Artículo 150.

Transcurridos treinta días desde la fecha de la notificación sin que los legatarios acrediten haber instado judicialmente la anotación, podrá pedir el heredero la inscripción de todos los bienes hereditarios, presentando en el Registro, además de su título, testimonio bastante de las diligencias practicadas. Si los legatarios pidiesen la anotación también podrá inscribir el heredero los bienes que se anotaren y no hubiesen sido especialmente legados.

La inscripción, tanto en este caso como en el de renunciar los legatarios a su derecho de anotación, deberá hacer referencia, bien a la escritura de renuncia de los legatarios o bien a las diligencias de notificaciones y su resultado.

Artículo 151.

Cuando el legado fuera de bienes inmuebles determinados, o de créditos o pensiones consignados sobre los mismos, los herederos podrán inscribir a su favor los demás bienes hereditarios en cualquier tiempo.

Cuando los herederos estuviesen gravados con legados distintos de los expresados en el párrafo anterior, no podrán inscribir su título sucesorio sino dentro del plazo y con las condiciones que señala el artículo 49 de la Ley, salvo cuando se acredite el pago de los legados o la renuncia de los legatarios.

Artículo 152.

A los efectos de las anotaciones preventivas reguladas por los artículos anteriores, los legatarios de parte alícuota se considerarán asimilados en todo caso a los herederos.

Artículo 153.

Se considerará exigible el legado para los efectos del número 7.º del artículo 42 de la Ley y del artículo 87 de la misma, cuando pueda legalmente demandarse en juicio su inmediato pago o entrega.

Los legados que consistan en pensiones o rentas periódicas se considerarán exigibles desde que pueda reclamarse en juicio la primera pensión o renta.

Artículo 154.

La hipoteca de que tratan los artículos 88, 89 y 90 de la Ley deberá constituirse en la escritura de partición en que se adjudique el inmueble gravado por la pensión, y, a falta de ella, en la escritura pública otorgada por el legatario o heredero gravado y el pensionista, o por sentencia, si éstos no se avinieren en la manera de constituir dicha hipoteca.

Cuando se haya promovido juicio de testamentaría, se sustanciará y definirá esta cuestión como incidente del mismo. Cuando no se haya promovido dicho juicio, se decidirá en el declarativo correspondiente.

De créditos refaccionarios**Artículo 155.**

Según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, la anotación preventiva a favor de los acreedores refaccionarios podrá solicitarse en virtud de documento privado que conste por escrito. A este fin deberán concurrir ante el Registrador todos los interesados en la anotación, personalmente o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose aquél de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente, en que no será necesaria dicha concurrencia personal.

También podrá solicitarse en la misma forma la anotación preventiva en virtud de los documentos de concesión de subvenciones públicas o de créditos de entidades públicas destinados a la refacción, reparación, rehabilitación y, en su caso, mejora de los edificios urbanos, sus instalaciones, fachadas y elementos comunes.

Tratándose de edificios en régimen de propiedad horizontal, bastará con la comparecencia del Presidente de la Comunidad autorizado al efecto mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado en la forma y con las mayorías establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, aportando la correspondiente certificación acreditativa de la que resulte que los presupuestos de la obra, cuyo importe no podrá ser inferior al del crédito o subvención concedida, han sido aceptados por la Comunidad. La anotación recaerá sobre la totalidad del edificio o finca de que se trate y se practicará en el folio de la finca matriz, con las correspondientes notas de referencia en los folios correspondientes a los elementos independientes.

(Párrafo cuarto anulado)

Artículo 156.

Si la finca refaccionada no se hallare inscrita a favor del deudor y del título presentado para inscribirla resultare que está afecta a un derecho real, hará el Registrador la inscripción, si procediere, denegando la anotación, hasta que se dicte resolución judicial en el expediente a que se refiere el artículo 61 de la Ley o medie el oportuno convenio.

Artículo 157.

Para instruir el expediente de que se trata en el artículo 61 de la Ley, dirigirá el deudor una solicitud al Juzgado de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, expresando las obras que ésta necesite, el coste aproximado de ellas y el valor que la misma finca tenga en la actualidad, y pidiendo que se cite a las personas que tengan algún derecho real sobre el inmueble, para que manifiesten su conformidad o aleguen lo que a su derecho convenga. A esta solicitud acompañará una certificación pericial del aprecio y otra del Registro de la Propiedad con los documentos, en su caso, de donde resulten los nombres y los derechos de las personas que deban ser citadas.

El Juez mandará hacer la citación con las formalidades prescritas en los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 158.

Las personas citadas con arreglo al artículo anterior, podrán conformarse con lo pretendido por el propietario, en cuyo caso dictará el Juzgado resolución autorizando la anotación, o podrán oponerse, tanto al aprecio de la finca como a las obras que se trate de ejecutar, si por efecto de las mismas no hubieren de quedar suficientemente asegurados sus derechos.

Artículo 159.

Los que se opusieren al aprecio o a las obras nombrarán perito que, en unión con el del propietario, rectifique la tasación o emita su dictamen sobre las mismas obras.

Para el nombramiento de este perito y para dirimir las discordias que ocurrieren, se observará lo establecido en los artículos 613 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 160.

Concluido el juicio pericial, si la oposición se hubiere hecho al aprecio, dictará el Juez resolución autorizando la anotación y declarando el valor de las fincas refaccionadas. Si la oposición hubiere recaído sobre las obras, mandará el Juez comparecer en juicio verbal a los interesados y a los peritos, a fin de intentar la avenencia entre los primeros; y si ésta no se consiguiera, dará por terminado el acto, dictando la resolución que proceda, según lo que resulte probado, bien prohibiendo la refacción, o bien autorizándola, si apareciere del dictamen de los peritos que, verificadas las obras, no quedarán menos asegurados que a la sazón lo estuvieren los derechos del opositor, por disminuirse la renta de la finca o su precio en venta.

Asientos por suspensión de otros

Artículo 161.

Siempre que por circunstancias extraordinarias no existan índices en un Registro y se solicite una inscripción que requiera la consulta de aquéllos, se tomará anotación preventiva, que subsistirá, no obstante lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley, hasta que pueda cancelarse o convertirse en inscripción.

Los Registradores, bajo su responsabilidad, darán cuenta inmediatamente a la Dirección General.

Artículo 162.

Si pedida una cancelación no pudiere hacerse por mediar defecto subsanable, se practicará, a instancia de parte, un asiento análogo al de la cancelación pretendida, indicando el motivo de la suspensión.

La caducidad de este asiento se determinará con arreglo al artículo 96 de la Ley.

Artículo 163.

Si pedida una nota marginal que implique adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, cuando no deba verificarse inscripción o anotación, no pudiera efectuarse por algún defecto subsanable del título, deberá extenderse, a petición de parte interesada, nota marginal preventiva que expresará el contenido del documento presentado, el objeto de la presentación, la circunstancia de haberse suspendido aquélla y los motivos de la suspensión.

Las notas marginales preventivas caducarán a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días, por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Artículo 164.

Cuando en mandamiento judicial o administrativo se ordene tomar una anotación preventiva, y no pueda efectuarse por defecto subsanable, se extenderá el asiento, si los interesados lo solicitaren, en la forma prevenida por el artículo 169.

Cuando se trate de embargos por causas criminales o en que tenga el Estado un interés directo, no será necesaria la solicitud del interesado para que se tome la referida anotación.

Circunstancias de las anotaciones

Artículo 165.

Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme.

Artículo 166.

Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones, y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:

Primera. Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.

Si las acciones se hubieren ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, se harán constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y de defunción del causante. La anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor.

Segunda. Si se pidiese anotación de demanda de propiedad, se expresará la fecha del proveído en que se haya acordado su admisión, el objeto de la demanda y las circunstancias del demandante y las del demandado, si fueren conocidas.

Tercera. Si se hiciese a consecuencia de mandamiento de embargo o secuestro, o en cumplimiento de alguna ejecutoria, se expresará así, manifestando el importe de lo que por principal y cuando proceda, por intereses y costas, se trate de asegurar y las circunstancias del que haya obtenido la providencia a su favor y de aquel contra quien se haya dictado.

Cuarta. Si se hiciese a virtud de resolución judicial, declarando en concurso o en quiebra a una persona, o prohibiendo temporalmente la enajenación de bienes determinados, se hará constar el objeto de dicha resolución y las circunstancias del que la haya obtenido y del respectivo titular.

Quinta. Si se hiciere a virtud de demanda en que se solicite alguna de las declaraciones a que se refiere el artículo 10, se expresará la especie de incapacidad, la fecha de la resolución admitiendo la demanda y las circunstancias del demandante y del titular, según el Registro.

Sexta. Si la anotación fuere de legado, se determinará: la clase de éste; su importe; sus condiciones; la circunstancia de haber sido o no aceptada la herencia; la de no haberse promovido juicio de testamentaría; la de no haberse hecho partición de bienes; la de haber o no transcurrido hasta la presentación de la solicitud de anotación los ciento ochenta días que para hacerlo concede la Ley, y la de practicarse el asiento, bien en virtud de resolución judicial, o bien por acuerdo entre el legatario y el heredero.

Séptima. Si la anotación tuviera por objeto algún crédito refaccionario se indicará brevemente la clase de obras que se pretende ejecutar; el contrato celebrado con este fin y sus condiciones; la circunstancia de no tener la finca carga alguna real, y, caso de tenerla, el valor que se haya dado a la finca en su estado actual, con citación de los interesados, así como si esto se ha hecho por escritura pública o por expediente judicial.

Octava. Si la anotación fuere de las comprendidas en el párrafo segundo del artículo 45 de la Ley, expresará el título de adquisición y circunstancias del crédito asegurado, las declaraciones de la escritura de adjudicación referentes al mismo y la forma en que la anotación se haya obtenido.

Novena. Expresión de que queda constituida la anotación, clase de ésta y persona a cuyo favor se verifique.

Décima. El documento en cuya virtud se hiciese la anotación y su fecha, y, si fuere mandamiento judicial o administrativo, indicación del Juzgado, Tribunal o funcionario que lo haya dictado y expresión de quedar archivado uno de los ejemplares.

Undécima. Si el documento fuese privado, manifestará, además, el Registrador, que las firmas están legitimadas o que las partes han concurrido a su presencia personalmente o por medio de apoderado, dando fe de que las conoce y de que son auténticas las firmas puestas al pie de la solicitud que le hubieren presentado; y si el Registrador no conociese a los interesados o a sus apoderados, firmarán con ellos la solicitud en que se pida la anotación

dos testigos conocidos, que concurrirán al acto y asegurarán la legitimidad de las firmas de aquéllos.

Duodécima. Si se trata de anotaciones a cuyos titulares pueda resultar obligado que el Registrador haga comunicaciones, habrán de expresar, además de las circunstancias de identidad, el domicilio con las circunstancias que lo concreten, si consta en el título.

Artículo 167.

La anotación preventiva de diferentes bienes expresará la cuantía del crédito u obligación de que respondan todos ellos o la especial de cada uno, caso de haberse efectuado la distribución.

Artículo 168.

En las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de las inscripciones propiamente dichas se consignarán, si fuere posible, las circunstancias exigidas para la inscripción correspondiente, haciendo constar que se extiende anotación preventiva por defecto subsanable y determinándose cuál sea éste.

Artículo 169.

Las anotaciones preventivas que se tomen por suspensión de otras anotaciones solicitadas en primer término se extenderán en la forma en que hubieran podido extenderse, en su caso, las principales, añadiendo que se suspende el asiento pretendido por existir defectos subsanables y expresándose cuáles sean.

Estas anotaciones caducarán una vez transcurridos los plazos que establece el artículo 96 de la Ley.

Artículo 170.

Se practicarán en el libro de inscripciones las anotaciones de suspensión por defectos subsanables, aunque las fincas o derechos no aparezcan inscritos, cualquiera que sea el procedimiento en el que se hubieran dictado.

Si la finca o derecho aparecieren inscritos a favor de la persona contra la que se dirija el procedimiento o fuese aplicable lo dispuesto en el artículo 105 de este Reglamento, la anotación de suspensión se practicará en el folio ya abierto a aquélla.

Artículo 171.

Siempre que la anotación, por ser de las mencionadas en el párrafo segundo del artículo 73 de la Ley, deba comprender todos los bienes de una persona y el título no contuviera su descripción, se anotarán todos los que aparezcan inscritos a favor de la misma persona, expresándose aquella circunstancia y refiriéndose, en cuanto a la descripción y cargas del inmueble, a las correspondientes inscripciones.

En el ejemplar del mandamiento que se devuelva a la Autoridad que lo hubiese expedido hará constar el Registrador una sucinta reseña de los bienes anotados, determinando el tomo, folio y número de la finca.

Artículo 172.

El documento público en que haya de constar la adjudicación de bienes inmuebles, que, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 45 de la Ley, produzca garantía de naturaleza real en favor de acreedores, determinará la clase de derecho real que se constituya y contendrá todos los requisitos exigidos por la Ley y por este Reglamento para la inscripción del mismo.

La anotación preventiva a que se refiere el párrafo segundo del mencionado artículo podrá hacerse por convenio entre el adjudicatario y el acreedor, presentando en el Registro la correspondiente solicitud, firmada por los mismos, y los documentos públicos en que consten la adjudicación y los créditos que se trate de asegurar. También podrá hacerse por mandato del Juez o Tribunal competente, aplicándose, en lo posible, las disposiciones del artículo 57 de la Ley.

TÍTULO CUARTO

De la extincion de las inscripciones y anotaciones preventivas

Título y procedimiento cancelatorios

Artículo 173.

Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción.

Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley.

Estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando procedan.

Artículo 174.

La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

Artículo 175.

En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

Segunda. Cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta.

La cancelación se practicará a instancia del que resulte ser dueño de la finca o derecho, con sólo presentar mandamiento ordenando la cancelación, expedido de acuerdo con lo previsto en el artículo 1518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tercera. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación conceda el Gobierno y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario.

Cuarta. La inscripción de subhipoteca, constituida sin los requisitos del artículo 149 de la Ley, podrá cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del subhipotecante. En el caso de que se hubieren cumplido dichos requisitos, será necesario,

además, el consentimiento del subhipotecario o la consignación de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuere igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

Quinta. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, mencionadas en el número noveno del artículo 107 de la Ley, podrán cancelarse, en cuanto al todo o parte de la finca o derecho, y en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la ejecutoria recaída.

Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta y que se ha consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubieren constituido derechos reales, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.

Artículo 176.

La inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 151 de la Ley.

Artículo 177.

Los asientos relativos a derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, se cancelarán por caducidad transcurridos cinco años desde su vencimiento, salvo caso de prórroga legal, y siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

(Párrafo segundo anulado)

Las inscripciones de arrendamientos urbanos y demás asientos relativos a derechos que se rijan por una normativa específica, se sujetarán a lo dispuesto en ella.

La cancelación practicada conforme a los apartados que preceden, llevará consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad, sin necesidad de ulteriores requisitos.

Artículo 178.

1. A los efectos del párrafo primero del artículo 82 de la Ley, los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación necesitarán, para proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.

2. Para la cancelación por pago de la hipoteca que garantice créditos a favor de un menor bastará el consentimiento del padre o padres que ejerzan la patria potestad.

3. Podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados o que hubieren obtenido judicialmente el beneficio de la mayor edad.

4. Igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cualquiera que sea el título de constitución del usufructo, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudo propietarios respectivos, siempre que se invierta el importe de los derechos reales extinguidos en valores del Estado, depositados en un establecimiento bancario o Caja oficial a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.

5. Bastará el consentimiento del cónyuge a cuyo nombre aparezca constituido el crédito para la cancelación por pago de la hipoteca que lo garantice, aun cuando conste inscrita para la sociedad conyugal de aquél.

Artículo 179.

Aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria.

Artículo 180.

Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación, será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1.180 del Código civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

Artículo 181.

Lo dispuesto en los artículos anteriores deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los Tribunales las acciones procedentes.

Artículo 182.

Siempre que se litigue sobre la ineficacia de alguna cancelación podrá tomarse anotación preventiva de la demanda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139.

Artículo 183.

Comenzado a instruir el expediente de caducidad de una concesión minera deberá solicitarse la extensión de una nota que así lo exprese al margen de la última inscripción de aquélla, mediante la presentación en el Registro de la certificación del acuerdo del Delegado de Hacienda que inicia el expediente, en caso de impago del canon de superficie, o de la Jefatura de Minas en los demás supuestos.

Cuando sea el Estado quien solicite esta nota, se presentará la certificación por conducto de la Alcaldía correspondiente, y se extenderá de oficio.

Artículo 184.

A todo expediente de caducidad de concesión deberá incorporarse certificación del Registro de la Propiedad, comprensiva de los asientos vigentes de todas clases o de los extendidos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, si se hubiere extendido, al efecto de que sean oídos en el expediente los interesados y puedan ejercitar el derecho de subrogación por su orden de prelación registral.

Artículo 185.

Caso de revocarse por cualquier causa la providencia ordenando la instrucción del expediente de caducidad, será título bastante para cancelar la nota extendida en el Registro la certificación del nuevo acuerdo.

Artículo 186.

Las inscripciones de concesiones mineras y las anotaciones de permisos de investigación se canjearán mediante resolución administrativa firme, anunciada en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, que declare su caducidad y la franquicia del terreno. También será título bastante la declaración de caducidad y reserva para el Estado en las mismas condiciones.

Mediante dichos títulos se practicará la cancelación de todos los asientos de fecha posterior a la de la nota marginal a que se refiere el artículo ciento ochenta y tres de este Reglamento, aun cuando no conste que los interesados en los mismos han sido oídos en el expediente.

Cuando la causa de caducidad o nulidad conste explícitamente en el Registro o hubieren sido oídos los interesados en el expediente o citados personalmente no hubieren comparecido, también se cancelarán en virtud de los referidos títulos los asientos de fecha

anterior a la citada nota marginal; en el traslado de la resolución se determinarán los asientos que deban cancelarse con referencia a los datos registrales.

En los casos en que de conformidad con la Ley de Minas, el Delegado de Hacienda, el Ministerio de Industria o el de Hacienda dicten resolución firme por la que se subrogue el titular de algún gravamen real inscrito, en los derechos del concesionario incurso en caducidad, la inscripción de transferencia a favor de aquél se practicará en virtud de traslado del acuerdo firme y del título de concesión en que conste a diligencia de subrogación extendida por el Ministerio de Industria. El gravamen del titular subrogado se cancelará pero los demás gravámenes sobre la concesión subsistirán afectando al nuevo concesionario.

En todos los demás supuestos no comprendidos en este artículo para la cancelación se estará a lo dispuesto en los artículos ochenta y dos y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Artículo 187.

Para que los compradores de bienes nacionales, una vez satisfechos todos los plazos, puedan cancelar las hipotecas constituidas sobre las fincas para responder del precio en que se vendieron, será necesario presentar certificación de su total solvencia expedida por la respectiva oficina de Hacienda.

En dicha certificación se expresará también clara y terminantemente, que a nombre del Estado consiente el Jefe respectivo de Hacienda en que se cancele la hipoteca que exista sobre la finca hasta la total solvencia de las responsabilidades que el comprador contrajo.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las reglas especiales sobre caducidad de las inscripciones de hipoteca, establecidas en la disposición transitoria tercera de la Ley.

Forma de las cancelaciones

Artículo 188.

Las notas cancelatorias de gravámenes que sólo estén mencionados en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afecten, deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención, y expresarán la causa de la cancelación y su fecha.

Artículo 189.

Las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.

Artículo 190.

Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación, y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior a solicitud de cualquier interesado.

Artículo 191.

La cancelación de las anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales dictados en causa criminal o de embargos administrativos por débitos a la Hacienda pública, extendidas en el libro especial a que se refiere el artículo 170, se limitará a expresar los números de los asientos cancelados, la causa de la cancelación y su fecha, y se extenderá en la casilla de Observaciones, a continuación del asiento que se cancela.

Si no hubiere espacio suficiente en dicha casilla, se extenderá el asiento en el encasillado del libro especial, después de la última anotación practicada, y se consignará la palabra «Cancelada» al margen de las anotaciones correspondientes, con indicación del

folio en que conste la cancelación. Lo mismo se hará mientras no se agoten los folios de los libros actuales.

Artículo 192.

Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiere obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad.

Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

Circunstancias generales de las cancelaciones

Artículo 193.

La cancelación extensa se practicará en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y contendrá las circunstancias siguientes:

Primera. Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele.

Segunda. Causa o razón de la cancelación.

Tercera. Nombre, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

Cuarta. Clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuese escritura, nombre y residencia del Notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el Tribunal, Juzgado, Autoridad o funcionario público que la autorice y su residencia, y si solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas.

Quinta. Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente.

Sexta. Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario.

Séptima. Fecha de la cancelación y firma del Registrador.

Cuando tenga que registrarse una escritura de cancelación en diferentes Registros, se presentará en todos ellos, y al pie de la misma podrán los Registradores, por el orden respectivo, la nota correspondiente.

Artículo 194.

Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios derechos reales o bienes inmuebles situados dentro de un término municipal o sección del mismo, se verificará aquélla, extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo anterior, en el registro de la finca en que se hubiere hecho la inscripción extensa.

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las circunstancias señaladas en los números 1.º, 2.º y 5.º de dicho artículo, nombre y apellidos de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, Tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y media firma.

Artículo 195.

De toda cancelación que se verifique pondrá el Registrador una nota fechada y firmada al margen de la inscripción o anotación cancelada, en la cual se haga constar el tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio.

Conversión

Artículo 196.

La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado.

Esta conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma, en la cual se exprese:

Primero. La letra y folio, en su caso, de la anotación.

Segundo. La manifestación de que la anotación se convierte en inscripción.

Tercero. La causa de la conversión.

Cuarto. El documento en virtud del cual se verifique dicha conversión, si fuere necesario para practicarla.

Quinto. Referencia, en su caso, al nuevo asiento de presentación.

Sexto. Fecha y firma del Registrador.

Artículo 197.

Para convertir las anotaciones preventivas en inscripciones se observarán las reglas siguientes:

Primera. Cuando se trate de anotaciones preventivas por defectos subsanables, se presentarán los documentos acreditativos de la subsanación o, en su caso, los correspondientes documentos complementarios.

Segunda. Si la anotación se hubiere extendido por imposibilidad del Registrador, éste procederá a la conversión, de oficio, tan pronto como hubiere cesado la causa o desaparecido el obstáculo que motivó la anotación.

Tercera. Si se tratare de anotaciones preventivas constituidas a favor de legatarios de bienes inmuebles determinados propios del testador, se presentará la escritura pública en que conste la entrega del legado o, en su defecto, la resolución judicial correspondiente.

Cuarta. Cuando la anotación preventiva se hubiere practicado a favor de legatarios de rentas o pensiones periódicas, en los casos del artículo 88 de la Ley, se presentará la escritura de partición en la que se le haya adjudicado el inmueble gravado por la pensión; en su defecto, la correspondiente escritura pública otorgada por el heredero o legatario gravado y el pensionista o, en su caso, la sentencia recaída en el juicio declarativo o en el incidente del juicio de testamentaría a que se refiere el artículo 154.

Quinta. Si se tratare de anotaciones preventivas practicadas a favor de acreedores refaccionarios, se presentará la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor, o, en su defecto, la sentencia recaída en el juicio a que se refiere el artículo 95 de la Ley.

Artículo 198.

Tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta.

La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación.

La anotación de demanda se cancelará en el asiento que se practique en virtud de la ejecutoria, y al margen de la anotación se pondrá la oportuna nota de referencia.

Cuando los asientos posteriores hubieren sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación de demanda, para cancelarlos será preciso que, en ejecución de la sentencia, el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Juez podrá decretarla, previa citación de los titulares de los mismos, conforme a los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si dichos titulares no se opusieren a la pretensión del ejecutante, en un plazo de treinta días. Cuando hicieren constar en el Juzgado su oposición, se seguirá el juicio por los trámites de los incidentes, y no se cancelará la anotación de demanda en tanto no recaiga resolución judicial firme.

Caducidad de anotaciones

Artículo 199.

La anotación preventiva que se hubiere tomado por más de un concepto caducará cuando proceda, atendiendo al plazo de la de menor duración, a no ser que se hubiere subsanado el defecto o cumplido el requisito cuya falta motivó esta última.

Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad después de vencida la prórroga establecida en el artículo ochenta y seis de la Ley hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas.

Suspensión de cancelación

Artículo 200.

Si el Registrador suspendiere la cancelación de una inscripción o de una anotación, bien por calificar de insuficiente el documento presentado para ello, o bien por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya ordenado, conforme a lo prevenido en los artículos 99 y 100 de la Ley, lo hará constar así por medio de una anotación preventiva, si se solicitare, en la cual se exprese la inscripción o anotación cuya cancelación se pida, el documento presentado con este fin, su fecha, la de su presentación y el motivo de la suspensión.

Artículo 201.

La anotación expresada en el artículo anterior se cancelará de oficio por el Registrador:

Primero. En el caso del artículo 99 y párrafo primero del 100 de la Ley, a los sesenta días de su fecha, si antes no se subsanase el defecto del documento que la haya originado.

Segundo. En el caso del párrafo segundo del artículo 100 de la misma Ley, cuando se declare por el Presidente de la Audiencia la incompetencia del Juez o Tribunal que hubiere ordenado la cancelación, siempre que no se interponga en los ocho días siguientes a la fecha de la notificación el recurso de apelación a que se refiere el artículo 102 de la referida Ley.

En el caso del párrafo anterior, podrá practicarse la cancelación principal pedida presentando en el Registro, dentro de los cuarenta días siguientes a la decisión o al fallo, mandamiento del Juez o Tribunal competente, ordenando la misma cancelación.

El Registrador cumplirá, en todo caso, las declaraciones confirmatorias de la competencia del Juez o Tribunal que hubiera ordenado la cancelación originarla.

Artículo 202.

El Registrador que suspenda la cancelación por dudar de la competencia del Juez o Tribunal que la haya acordado lo comunicará por escrito a la parte interesada, para que pueda, si quiere, comparecer ante el Presidente de la Audiencia en el término de diez días, presentándole el documento en cuya virtud haya pedido dicha cancelación.

Si el Presidente creyese necesario algún dato del Registro para dictar su resolución, lo reclamará al Registrador y, sin más trámites, decidirá lo que proceda.

La resolución que dictare será comunicada al Registrador y, además notificada al interesado en la forma ordinaria.

Artículo 203.

Cuando los interesados o los Jueces recurrieren a la Audiencia contra la decisión del Presidente, conocerá del asunto la Sala del Gobierno, oyendo al recurrente por escrito una sola vez, previo informe del Registrador, y pidiendo, en su caso, para mejor proveer, los documentos que juzgue necesarios.

Prórroga de anotaciones preventivas

Artículo 204.

Para prorrogar el plazo de la anotación en el caso del artículo 96 de la Ley, presentará el interesado una solicitud al Juez o Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya motivado la suspensión de la inscripción y acompañando las pruebas que justifiquen su derecho.

Si el Juez o Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el solicitante, decretará la prórroga, denegándola en caso contrario.

El Juez o el Tribunal podrá dar traslado del escrito, por cinco días, a la otra parte interesada, si la hubiere, y si ésta no se conformare, oirá a ambas en juicio verbal, con arreglo a lo prevenido en el artículo 57 de la Ley.

La prórroga se hará constar en el Registro por medio de otra anotación. Para que surta sus efectos es preciso que el mandamiento que la disponga se presente al Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días.

Artículo 205.

Las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción, conforme al párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, podrán prorrogarse hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, mediante solicitud dirigida al Registrador, en la que, a juicio de éste, se acredite la causa. Esta prórroga se hará constar por medio de nota marginal.

Por causas extraordinarias, como el haberse incoado expediente de dominio u otras análogas, el Juez de Primera Instancia del partido podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año de su fecha.

Cancelación de anotaciones preventivas

Artículo 206.

Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas:

Primero. Cuando por sentencia firme fuere absuelto el demandado en los casos a que se refiere el párrafo primero del artículo 42 de la Ley.

Segundo. Cuando en actuaciones de embargo preventivo, juicio ejecutivo, causa criminal o procedimiento de apremio se mandare alzar el embargo, o se enajenare o adjudicare en pago la finca anotada.

Tercero. En el caso de que se mandare alzar el secuestro o la prohibición de enajenar.

Cuarto. Cuando ejecutoriamente fuese desestimada la demanda propuesta, con el fin de obtener alguna de las providencias indicadas en el número cuarto del artículo segundo de la Ley.

Quinto. Siempre que se desestimare o dejare sin efecto la declaración de concurso o de quiebra.

Sexto. Cuando en alguno de dichos procedimientos civiles el demandante abandonase el pleito, se separase de él o se declare caducada la instancia.

Séptimo. Cuando el legatario cobrase su legado.

Octavo. Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

Noveno. Si hubiere transcurrido un año desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas puedan exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas.

Décimo. Cuando en el supuesto del número sexto del artículo 42 de la Ley o del párrafo segundo de la regla primera del artículo 166 de este Reglamento se presentare la escritura de partición y no aparecieren adjudicados al heredero las fincas o derechos sobre los que se hubiere tomado anotación preventiva del derecho hereditario.

Undécimo. Si la anotación se convirtiere en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiese aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

Duodécimo. Si la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación renunciare a la misma o al derecho garantizado.

Decimotercero. Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio o a instancia del dueño del inmueble o del derecho real afectado, por nota marginal.

Artículo 207.

La cancelación se practicará mediante la presentación del testimonio de la resolución judicial firme o mandamiento donde se ordene la cancelación, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla o, en su caso, solicitud de los interesados.

En los casos de caducidad, bastará solicitud del dueño del inmueble o derecho real afectado, ratificada ante el Registrador.

Cuando se trate de cancelación de embargos a favor de la Hacienda, será título bastante la escritura en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación o la certificación de adjudicación que determina el artículo 26.

Artículo 208.

La renuncia de que trata el número duodécimo del artículo 206 se hará en escritura pública si se hubiese extendido, en virtud de otra escritura, la anotación que se pretenda cancelar. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida y ratificada ante el Juez o Tribunal que haya ordenado la anotación, quien librará el correspondiente mandamiento al Registrador cuando fuere procedente.

Si se tratare de cancelar una anotación preventiva, constituida mediante solicitud dirigida al Registrador por los interesados, bastará que éstos le presenten otra, consignando en ella la renuncia y pidiendo la cancelación. En tal caso, y siempre que no estén legitimadas las firmas, dispondrá el Registrador que el renunciante se ratifique en su presencia, y se asegurará de la identidad de la persona y de su capacidad y poder dispositivo para ejercitar el derecho de que se trate.

Artículo 209.

La cancelación de la anotación preventiva de derecho hereditario tendrá lugar:

Primero.-Cuando se haya practicado la partición de herencia en los términos expresados en el artículo ochenta y tres o cuando la finca o derecho real anotado haya sido transmitido conjuntamente por todos los herederos. En ambos casos si no hubiere en el Registro asiento que lo impida, se cancelará la anotación preventiva en el mismo asiento en que se inscriba la partición o transmisión sin necesidad de solicitud expresa y extendiéndose al margen de la anotación preventiva la oportuna nota de referencia.

Segundo.-Cuando haya caducado, por haber transcurrido cuatro años, u ocho en caso de prórroga, desde su fecha, según el artículo ochenta y seis de la Ley, bien a instancia del dueño o dueños del inmueble, o bien porque deba expedirse alguna certificación de cargas referente a la finca o derecho real anotado, en cuyo caso se verificará de oficio y por nota marginal de caducidad. En ambos supuestos se cancelarán las demás anotaciones que de ella traigan causa, cualquiera que sea su origen.

No se cancelará por caducidad esta anotación preventiva cuando conste en el Registro el acuerdo de indivisión o la prohibición de división a que se refieren los artículos cuatrocientos, párrafo segundo, y mil cincuenta y uno del Código Civil en tanto no transcurran los plazos señalados para la indivisión o se justifique por documento público haber cesado la comunidad, o cuando se haya solicitado expresamente por los interesados.

Artículo 210.

Cuando el anotante o un tercero adquiera el inmueble o derecho real sobre el cual se haya constituido anotación de un derecho, en términos que este último quede extinguido legalmente, deberá extenderse la inscripción a favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás, pero haciendo en ella la debida referencia, y si el interesado lo solicitare, la expresión de quedar cancelada la anotación, aun cuando no se presente el mandamiento judicial ordenando tal cancelación, que, en su caso, sería procedente.

Cancelaciones especiales

Artículo 211.

Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley.

Si la cancelación se verificase por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, o en el que establece el párrafo tercero del artículo 155 de la Ley, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del Secretario que intervenga en el procedimiento respectivo.

Artículo 212.

Para acreditar la inutilización y canje de obligaciones al portador, cuando se hayan extendido varias actas notariales en que consten la recogida de títulos y demás extremos a que se refiere el artículo quinto de la Real Orden de 14 de julio de 1917, bastará que los interesados, en solicitud dirigida al Registrador, expresen con referencia a dichas actas:

Primero. Número total de las obligaciones al portador que, dentro de un año natural, como máximo, haya sido objeto de canje.

Segundo. No comprenderá cada solicitud más que títulos al portador de una sola especie, es decir, de los que se garanticen con la misma hipoteca; y

Tercero. Se referirá, para la numeración correlativa de las obligaciones, al contenido de cada una de las actas notariales que para su archivo se acompañen, citando las sumas parciales que en las mismas aparezcan.

Se entenderá una nota marginal en la inscripción hipotecaria primitiva y otra en la de conversión o domiciliación por cada solicitud que se presente, aunque se refiera a varias actas, observándose en lo demás las prescripciones de la Real Orden citada.

Artículo 213.

Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad.

Artículo 214.

Cuando se consolide el dominio directo con el útil por haber caído en comiso un predio dado en enfiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes Impuestos, sin consentimiento del censalista, por el censatario sobre el dominio útil; pero el enfiteuta y sus acreedores podrán ejercitar contra el dueño del pleno dominio las acciones que establecen los artículos 1.650 y 1.652 y concordantes del Código civil.

TÍTULO QUINTO

De las hipotecas

Sección 1.ª De la hipoteca en general

Extensión de la hipoteca

Artículo 215.

La hipoteca se extenderá al exceso de cabida de la finca hipotecada que se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla.

A los efectos del artículo ciento once de la Ley, el anticipo de rentas no vencidas no perjudicará, en ningún caso al acreedor hipotecario.

Distribución del crédito hipotecario

Artículo 216.

No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.

Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas.

Artículo 217.

Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución.

Artículo 218.

Cuando los diferentes pisos o departamentos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Civil, podrán acordar los dueños de aquéllos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos.

Esta hipoteca se inscribirá en la forma siguiente:

a) Si los pisos estuvieren inscritos bajo el mismo número que la casa a que pertenezcan, se inscribirán en el mismo número de ésta.

b) Si la casa estuviera inscrita en su conjunto y, además e independientemente, lo estuvieren bajo número diferente, todos los pisos o departamentos de la misma, se hará una inscripción extensa de la hipoteca en el mismo número que tenga la casa en el Registro, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso.

c) Si estuvieren inscritos los pisos separadamente, pero no el edificio en su conjunto, se practicará la inscripción extensa en el número que corresponda a cualquiera de aquéllos, extendiéndose las inscripciones concisas en los demás.

El acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos, dirigiéndose contra la totalidad del edificio.

Artículo 219.

Primero.-El importe de la obligación asegurada con la hipoteca o la cantidad máxima de que responda la finca hipotecada deberá ser fijado en moneda nacional o señalando la equivalencia de las monedas extranjeras en signo monetario de curso legal en España.

Segundo.-El valor de la finca hipotecada a los efectos del artículo ciento diecisiete de la Ley, se entenderá disminuido cuando, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se arriende el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causar dicha disminución de valor. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe el indicado propósito, si el inmueble se arrienda por renta anual que, capitalizada al seis por ciento, no cubra la responsabilidad total asegurada. El Juez, a instancia de parte, podrá declarar vencido el crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar cualquier otra medida que estime procedente.

Tercero.-En las inscripciones de escrituras de préstamo hipotecario se podrá hacer constar las cláusulas de estabilización de valor cuando concurren las circunstancias siguientes:

Primera.-Que la duración mínima pactada sea de tres años.

Segunda.-Que se determine la estabilización con referencia a uno de los tipos o módulos siguientes, vigentes en la fecha del otorgamiento de la escritura y en la del vencimiento del crédito: a) Valor del trigo fijado a efectos del pago de rentas por el Ministerio de Agricultura; b) Índice general ponderado del costo de la vida fijado por el Instituto Nacional de Estadística; o c) Premio del oro en las liquidaciones de los derechos de Arancel de Aduanas señalado por el Ministerio de Hacienda. En la inscripción constará la cifra del tipo o módulo vigentes en la fecha del otorgamiento de la escritura.

Tercera. Que se fije una cantidad máxima de responsabilidad hipotecaria que no podrá exceder, aparte de intereses y costas, del importe del principal más un cincuenta por ciento si el plazo del préstamo fuera superior a diez años o un veinticinco por ciento en los demás casos.

Las cláusulas de estabilización tendrán eficacia al solo efecto del pago del capital garantizado; los intereses se satisfarán por el principal nominal asegurado.

A los efectos del procedimiento de ejecución regulado en el artículo ciento treinta y uno de la Ley, que podrá pactarse en la escritura será necesario. Primero. Que en el requerimiento de pago al deudor o al tercer poseedor en su caso, se determine la cantidad exacta que se reclame de conformidad con los tipos o módulos aplicados. Segundo. Que con la demanda se acompañe el documento o documentos oficiales en que consten los valores tipos vigentes en las fechas de otorgamiento y del vencimiento del préstamo Si el deudor se opusiere a la determinación de la cantidad hecha por el acreedor, se estará a lo dispuesto en los párrafos sexto y séptimo del artículo ciento cincuenta y tres de la Ley.

Cuando se hubiere pactado que la amortización del préstamo hipotecario se hiciere mediante pagos periódicos de cantidades fijas comprensivas de capital o intereses, el tipo o modulo de estabilización se aplicará en cada uno de los respectivos vencimientos periódicos, con referencia exclusiva a la parte de capital que se comprenda en la cantidad fija a pagar.

Lo dispuesto en este artículo, en cuanto a las cláusulas de estabilización de valor, no será aplicable a las hipotecas constituidas en garantía de cuentas corrientes de crédito.

Artículo 220.

Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses, no podrá exceder del importe correspondiente a cinco anualidades.

Artículo 221.

Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme a los artículos 119 y siguientes de la Ley, si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas.

Ejercicio de la acción hipotecaria

A) En el procedimiento ejecutivo ordinario

Artículo 222.

Los requerimientos de pago a que se refiere el artículo 126 de la Ley se podrán hacer judicialmente, en la forma establecida por la Ley de Enjuiciamiento civil, o por medio de Notario, quien observará las mismas formalidades, en cuanto quepan dentro de su competencia y sean compatibles con su Ministerio.

Cuando no sea conocido el domicilio del deudor o tercer poseedor o se ignore su paradero, se hará el requerimiento al administrador y, en su defecto, al poseedor de hecho de la finca o fincas hipotecadas, si fueren rústicas, o al portero, y, a falta de éste, a alguno de los inquilinos, si fuere urbana. En el caso de no ser hallada ninguna de las expresadas personas se dará por efectuado el requerimiento.

Lo dispuesto en este artículo no excluye la aplicación, en su caso, de los artículos 1.459 y 1.460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 223.

En el caso de desamparo de la finca en el procedimiento ejecutivo ordinario, cuando en la subasta el valor de la finca fuere superior al importe del crédito, intereses y costas aseguradas, el sobrante pertenecerá al tercer poseedor si no hubiere persona con derecho a todo o parte de dicho sobrante.

Artículo 224.

Será título bastante para la inscripción del remate o de la adjudicación el testimonio previsto en el artículo 1514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

B) En el procedimiento judicial sumario

Artículo 225.

La notificación prevenida en la regla quinta del artículo 131 de la Ley deberá hacerse no sólo a los acreedores que la misma expresa, sino, además, a los acreedores de cargas o derechos reales que hubieren pospuesto unas u otros a la hipoteca del actor, a los anotantes posteriores a la inscripción de dicha hipoteca e incluso a los titulares de desmembraciones del dominio, derechos condicionales o de otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca, siempre que figuren en la respectiva certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 226.

Si el ejercicio de la acción se sujetare al procedimiento judicial sumario, se observará lo dispuesto en los artículos 130 y siguientes de la Ley, teniendo, además, en cuenta las reglas que se expresan a continuación:

1.^a El cambio de domicilio del deudor en los casos previstos en el citado artículo 130, deberá ser puesto en conocimiento del acreedor hipotecario. Tanto este conocimiento como la conformidad necesaria no producirán efecto alguno para la tramitación del procedimiento sumario si no se hubiesen hecho constar por nota al margen de la inscripción o inscripciones correspondientes.

2.^a La notificación ordenada en el párrafo segundo de la regla quinta del artículo 131 no será necesaria respecto a las personas que hayan inscrito, anotado o presentado en el Diario los títulos justificativos de su derecho, con posterioridad a la extensión de la nota marginal que dispone el párrafo penúltimo de la regla cuarta, y que, por tanto, no pudieron ser mencionadas en la certificación del Registro.

Artículo 227.

Se considerarán preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor.

Artículo 228.

Las posturas en las subastas del procedimiento judicial sumario podrán hacerse a calidad de ceder el remate a tercera persona.

Artículo 229.

Cuando la tercera subasta, que determina la regla 12 del artículo 131, quedare desierta por falta de licitadores y el dueño de la finca no usare de su derecho a pedir que se reproduzca la subasta, el acreedor ejecutante podrá pedir la adjudicación por el tipo de la segunda y con la condición expresada en la regla décima, una vez transcurridos nueve días de la celebración de la tercera subasta.

Si el dueño de la finca instare la celebración de nuevas subastas y éstas quedaren también desiertas por falta de licitadores, el acreedor ejecutante podrá ejercitar el derecho que se le reconoce en el párrafo anterior y en el mismo plazo, contado desde la celebración que se efectuó la última subasta.

Artículo 230.

Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el caso previsto en el párrafo segundo del artículo 118 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, el acta de entrega o la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación.

Artículo 231.

Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de alguna de dichas cargas o gravámenes hubiese sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor, sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán estos últimos subrogados, según el artículo 118 de la Ley, en los derechos del titular de unos u otros, para exigir su importe al rematante o adjudicatario.

La subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca claramente que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y si en estos documentos no se expresare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto del deudor o tercero poseedor.

Artículo 232.

Lo dispuesto en los dos artículos anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas, si se acreditase, mediante el documento correspondiente, que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

Artículo 233.

En el auto de adjudicación de bienes a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla cuarta del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica.

C) En el procedimiento ejecutivo extrajudicial

Artículo 234.

1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

1.^a El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario.

2.^a El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley.

3.^a La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor.

2. La estipulación en virtud de la cual los otorgante hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

Artículo 235.

1. La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236-k.

2. La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 236.

1. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.

Cuando sean varias las fincas hipotecadas y radiquen en lugares diferentes, podrá establecerse en la escritura de constitución cuál de ellas determinará la competencia notarial. En su defecto, ésta vendrá determinada por la que haya sido tasada a efectos de subasta con un mayor valor.

2. La enajenación del bien hipotecado se formalizará en escritura pública después de haberse consignado en acta notarial el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos en los artículos siguientes.

3. El acta a que se refiere el apartado anterior no requiere unidad de acto ni de contexto y se incorporará al protocolo en la fecha y bajo el número que corresponda al momento de su terminación o, en su caso, de su suspensión, sin perjuicio de que, en este último supuesto, pueda reanudarse y concluirse en fecha y bajo número posterior.

Artículo 236-a.

1. El procedimiento se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario, expresando las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos.

2. El requirente entregará al Notario los siguientes documentos:

a) La escritura de constitución de la hipoteca con nota de haberse inscrito. Si no pudiese presentarse la escritura inscrita, deberá acompañarse con la que se presente nota simple del Registro de la Propiedad que refleje la inscripción.

b) El documento o documentos que permitan determinar con exactitud el interés, ya sea directamente, ya mediante simples operaciones aritméticas, en los casos de hipoteca en garantía de créditos con interés variable.

Artículo 236-b.

1. El Notario examinará el requerimiento y los documentos que lo acompañan y, si estima cumplidos todos los requisitos, solicitará del Registro de la Propiedad certificación comprensiva de los siguientes extremos:

1.º Inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente.

2.º Inserción literal de la inscripción de la hipoteca en los términos en que esté vigente.

3.º Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

2. El Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que ha expedido la mencionada certificación, indicando su fecha, la iniciación de la ejecución, el Notario ante el que se sigue y la circunstancia de que aquélla no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca.

3. La presentación en el Registro del título de cancelación de la hipoteca realizada con posterioridad al asiento a que se refiere el apartado anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Registrador al Notario ante el que se sigue la ejecución.

Artículo 236-c.

1. Si de la certificación registral no resultan obstáculos a la realización hipotecaria solicitada, el Notario practicará un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto y advirtiéndole que de no pagar en el término de diez días se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados siendo de su cargo los gastos que ello ocasione.

2. El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos.

3. Si el Notario no fuera competente por razón del lugar practicará el requerimiento por medio de otro Notario que sea territorialmente competente.

4. Si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Artículo 236-d.

1. Transcurridos diez días desde el requerimiento sin que éste hubiere sido atendido, el Notario procederá a notificar la iniciación de las actuaciones a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio, si fuese distinta del deudor, así como a los titulares de cargas, gravámenes y asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta, para que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca.

2. Dichas notificaciones se efectuarán en los domicilios de los interesados que figuren en el Registro de la Propiedad y en la forma prevenida por la legislación notarial.

Si los domicilios fueran desconocidos, si no resultase posible la notificación por cédula o por correo con acuse de recibo, o si el Notario dudase de la efectiva recepción de aquélla, se procederá a la notificación por medio de anuncios, que se fijarán en el tablón del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán, cuando el valor de la finca, a efectos de subasta, exceda de 5.000.000 de pesetas, en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma correspondiente.

3. A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier adquirente de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien hipotecado podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular.

Artículo 236-e.

1. Si el tercer poseedor paga el importe reclamado en la parte que esté garantizado con la hipoteca, el Notario dará por terminada su actuación y por conclusa el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta podrá servir, en su caso, para la cancelación de la hipoteca.

2. Si el pago fuese verificado por uno de los titulares de las cargas, gravámenes o derechos consignados en el Registro con posterioridad a la hipoteca, el Notario le requerirá para que manifieste si desea proseguir o no las actuaciones.

En caso afirmativo, se continuarán éstas, ocupando el que pagó la posición jurídica que correspondía al acreedor satisfecho.

En otro caso, se darán por terminadas las actuaciones y por conclusa el acta con la diligencia de haberse efectuado el pago. Dicha acta será título bastante para la consignación en el Registro de la subrogación del pagador en todos los derechos del acreedor satisfecho.

Artículo 236-f.

1. Cumplido lo dispuesto en los artículos precedentes y transcurridos treinta días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y la última de las notificaciones antes expresadas, se procederá a la subasta de la finca ante el Notario.

2. La subasta se anunciará con una antelación de, al menos, veinte días respecto de aquél en que haya de celebrarse.

3. Los anuncios se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del Registro de la Propiedad y se insertarán en el "Boletín Oficial" de la provincia o de la Comunidad Autónoma en que se practique la ejecución y en el de aquélla o aquéllas en que radiquen las fincas, si el valor que sirve de tipo para la subasta excede de 5.000.000 de pesetas. Si el valor excede de 12.000.000 de pesetas, se publicaran, además, en el "Boletín Oficial del Estado". Asimismo, a petición y a costa del interesado que lo solicite, podrá publicarse en cualquier otro medio.

4. En los anuncios se expresará, de forma concisa, la identificación de la finca, el lugar, día y hora en que ha de celebrarse la subasta, el tipo que servirá de base a la misma y las circunstancias siguientes: Que la documentación y la certificación del Registro a que se refieren los artículos 236-a y 236-b pueden consultarse en la Notaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y que las cargas, gravámenes y asientos anteriores a la hipoteca que se ejecute continuarán subsistentes.

En prevención de que no hubiere postor en la primera subasta, o de que ésta resultare fallida, se indicará lugar, día y hora para la celebración de la segunda, por otro término de veinte días. De igual forma se anunciará la tercera subasta.

5. El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas.

Artículo 236-g.

1. Las subastas se celebrarán en la Notaría donde se sigan las actuaciones o en el local señalado por el Notario al efecto. Cuando hubiere varias Notarías en el lugar de radicación de la finca, la Junta Directiva del Colegio Notarial podrá facilitar un local donde puedan efectuarse las subastas.

2. En la primera subasta el tipo será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

3. Si no hubiere postura admisible en la primera subasta, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas en pago de su crédito, por el tipo de aquélla, aceptando la subsistencia de las cargas anteriores. La adjudicación podrá solicitarse para sí o en calidad de ceder a un tercero.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se celebrará la segunda subasta, cuyo tipo será el 75 por 100 del correspondiente a la primera, y sin que pueda admitirse postura inferior al mismo.

5. Si en la segunda subasta tampoco hubiere postura admisible, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación por el tipo de la segunda subasta en las condiciones previstas en el apartado tercero.

6. Si el acreedor tampoco hiciese uso de este derecho, se celebrará la tercera subasta, sin sujeción a tipo.

7. Celebrada la tercera subasta, si la postura fuese inferior al tipo de la segunda, el acreedor que no hubiese sido rematante, el dueño de la finca o un tercero autorizado por ellos podrán mejorar la postura en el término de cinco días. Si en este plazo no se formula ninguna petición, la finca quedará adjudicada al rematante.

Cuando pidan la mejora, deberá consignar cada uno de aquéllos, excepto el acreedor, el 50 por 100 de la cantidad que sirvió de tipo para la segunda subasta, y el Notario, seguidamente, abrirá nueva licitación entre estos postores y quedará la finca adjudicada al que hiciese la proposición más ventajosa. La licitación se realizará el día señalado por el Notario dentro de los cinco siguientes a aquel en que se hubiera mejorado la postura. Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia, se prescindirá de la licitación y la finca quedará rematada a favor del segundo.

Artículo 236-h.

1. El acreedor podrá concurrir como postor a todas las subastas y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación.

2. Los demás postores, sin excepción, para tomar parte en la primera o en la segunda subasta, deberán consignar en la Notaría o en el establecimiento destinado al efecto una

cantidad equivalente al 30 por 100 del tipo que corresponda. En la tercera subasta, el depósito consistirá en un 20 por 100 del tipo de la segunda.

3. En las subastas, desde el anuncio hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, acompañando el justificante del depósito previo. Los pliegos se conservarán cerrados por el Notario y serán abiertos al comienzo del acto de licitación, no admitiéndose ya posturas verbales inferiores a la mayor de aquéllas.

4. Solo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el Notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate.

Artículo 236-i.

1. En los ocho días siguientes al del remate, consignará el adquirente la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total del precio.

2. En el mismo plazo deberá aceptar la adjudicación el rematante que hubiere hecho la postura por escrito y, en su caso, efectuarse la cesión del remate.

3. Si el rematante fuera el mismo acreedor, sólo consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que ascienda el crédito y los intereses asegurados por la hipoteca, sin perjuicio de que, cuando se practique la liquidación de los gastos de la ejecución, se reintegre al acreedor, con lo que haya consignado, del importe de los originados, hasta la cantidad asegurada por la hipoteca.

4. Del mismo modo se procederá cuando el acreedor hubiera pedido que se le adjudique la finca o fincas y el importe asegurado por la hipoteca sea inferior al fijado como tipo para la subasta.

Artículo 236-j.

1. Las consignaciones de los postores, que no soliciten la devolución y hayan cubierto el tipo de la subasta, se reservarán a fin de que, si el rematante no cumpliera la obligación, pueda rematarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas, si así lo consienten. Las cantidades consignadas por éstos se devolverán una vez cumplida la obligación por el adjudicatario.

2. Si en el plazo fijado no consignase el rematante el complemento del precio, se considerará sin efecto el remate principal y se estimará realizado en favor del postor que le hubiese seguido en el orden de su postura, siempre que se hubiese producido la reserva y la aceptación prevista en el apartado anterior y que la cantidad ofrecida por éste, sumada a las consignaciones perdidas por los rematantes anteriores, alcancen el importe del remate principal fallido.

3. El remate se hará saber al postor a los fines previstos en el apartado primero del artículo anterior. Si no hubiesen tenido lugar la reserva y la aceptación o si el segundo o sucesivos postores no cumplen su obligación, se reproducirá la subasta celebrada, salvo que con los depósitos constituidos puedan satisfacerse el crédito y los intereses asegurados con la hipoteca y los gastos de la ejecución.

4. Los depósitos constituidos por el rematante y, en su caso, por los postores a que se refiere el apartado anterior se destinarán, en primer término a satisfacer los gastos que origine la subasta o subastas posteriores y el resto, si lo hubiere, al pago del crédito, intereses y demás gastos de la ejecución.

5. En el caso de ser el propio acreedor ejecutante el rematante o adjudicatario, y de no consignar la diferencia entre el precio del remate o de la adjudicación y el importe del crédito y de los intereses asegurados con la hipoteca en el término de ocho días, contados desde que se le notifique la liquidación de esta diferencia, se declarará también sin efecto, el remate, pero responderá el acreedor de cuantos gastos originen la subasta o subastas posteriores que sea preciso celebrar y no tendrá derecho a percibir intereses de su crédito durante el tiempo que se emplee en verificarlas.

Artículo 236-k.

1. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca.

2. Si no hubiere acreedores posteriores y el crédito se hubiera pagado por completo, el sobrante se entregará al dueño de la finca.

3. Si el crédito hubiera sido pagado sólo en parte, hasta el importe de la cobertura hipotecaria, el sobrante se destinará al pago del resto pendiente de la deuda siempre que el propietario fuera el mismo deudor y no hubiera otros acreedores posteriores, y lo que en su caso aún quedara tras dicho pago se entregará al dueño de la finca. Si el propietario de la finca fuera persona distinta del deudor, el sobrante del importe garantizado por la hipoteca se entregará a dicho dueño de la finca, siempre que no haya otros acreedores posteriores.

4. Si hubiere acreedores posteriores, el sobrante se consignará en la Caja General de Depósitos quedando afecto a las resultas de dichos créditos, así como del pago del resto del crédito que excediera del importe de la cobertura hipotecaria. Esta circunstancia se hará constar en el Registro por nota marginal.

5. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.

Artículo 236-l.

1. Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234.

2. En la escritura se harán constar los trámites y diligencias esenciales practicados en cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores y, en particular, que se practicaron las notificaciones prevenidas en los artículos 236-c y 236-d; que el importe de la venta o adjudicación fue igual o inferior al importe total garantizado por la hipoteca y, en caso de haberlo superado, que se consignó el sobrante en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 236-k.

3. La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca.

Artículo 236-m.

El adjudicatario podrá pedir la posesión de los bienes adquiridos al Juez de Primera Instancia del lugar donde radiquen.

Artículo 236-n.

Si quedaren desiertas las subastas celebradas y el acreedor no hiciera uso del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Artículo 236-ñ.

1. El Notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querrela, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del artículo 236-b.

2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

Artículo 236-o.

En cuanto a las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, los terceros poseedores y los demás interesados se estará a lo dispuesto, en cuanto sea de aplicación, en los cinco últimos párrafos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 236-p.

1. La devolución del sobrante consignado en la Caja General de Depósitos en la venta extrajudicial de bienes hipotecados se iniciará por solicitud del interesado dirigida a la propia Caja General de Depósitos, en la que ha de constar el nombre y población del notario ante el que se hubiera efectuado la venta y la identificación de los bienes afectados, con expresión de los datos registrales en su caso.

2. La Caja General de Depósitos dará traslado inmediatamente de la solicitud al Notario ante el que se hubiera realizado la venta.

3. Recibida por el Notario la solicitud del interesado, recabará en el plazo de cinco días del Registrador competente la certificación de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, no incluidas en la certificación por la que se inició la venta extrajudicial por ser posteriores a la nota marginal de expedición de cargas y que estuviesen vigentes inmediatamente antes de practicarse la inscripción de la adjudicación.

A continuación, el Notario notificará en el plazo de otros cinco días siguientes a la recepción de la certificación a los acreedores que figuren en la certificación y, en el caso de que el propietario sea el mismo deudor, al acreedor hipotecario cuyo crédito no se hubiera pagado por completo su criterio respecto del orden de pago en que debe efectuarse conforme a las reglas generales de prelación de créditos, así como en su caso la cantidad que corresponda al interesado percibir del sobrante, recabando el acuerdo de todos ellos.

Los acreedores podrán alegar en el plazo de cinco días lo que a su derecho convenga, pudiendo el notario modificar el orden de distribución propuesto acogiendo las pretensiones formuladas si con ello se logra el acuerdo.

4. Una vez cumplimentado el trámite anterior, el Notario se dirigirá a la Caja General de Depósitos indicándole si ha habido o no acuerdo entre los acreedores en orden al reparto del sobrante.

Si lo ha habido, remitirá la escritura pública en la que se formalice dicho acuerdo de los acreedores y la orden de cancelación del depósito indicando los perceptores y las cuantías a percibir, y la Caja General de Depósitos realizará el pago conforme a ellas.

Si no hubiera habido acuerdo sobre la distribución propuesta por el notario, la Caja General de Depósitos lo comunicará al solicitante, y este deberá dirigirse a los tribunales ordinarios para que por estos se determine quién tiene derecho a percibir el sobrante.

5. Las mismas reglas serán aplicables a la devolución de las cantidades consignadas en la Caja General de Depósitos para la reinscripción de las ventas con condiciones rescisorias y resolutorias, que se hubieran rescindido o resuelto en escritura pública.

En el supuesto de que la rescisión o resolución se hubiera producido mediante un procedimiento judicial, corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia del juzgado competente, que deberá ser identificado en la solicitud, la determinación del orden de pago y de la cantidad en su caso a percibir por el solicitante.

Sección 2.^a De las hipotecas voluntarias

Hipoteca constituida unilateralmente

Artículo 237.

En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 141 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

Sujeta a condición

Artículo 238.

Para hacer constar en el Registro que se han cumplido las condiciones suspensivas o que se han contraído las obligaciones futuras de que trata el artículo 143 de la Ley, presentará cualquiera de los interesados al Registrador copia del documento público que así lo acredite y, en su defecto, una solicitud firmada por ambas partes, ratificada ante el Registrador o cuyas firmas estén legitimadas, pidiendo que se extienda la nota marginal y expresando claramente los hechos que deban dar lugar a ella.

Si alguno de los interesados se negare a firmar o ratificar dicha solicitud podrá el otro demandarle en juicio ordinario. Si la resolución fuere favorable a la demanda, el Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

Artículo 239.

Si la condición cumplida fuera resolutoria, se extenderá una cancelación formal, previos los requisitos expresados en el artículo anterior.

Artículo 240.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley, cuando el hecho o el convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial, y, cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.

Posposición de hipoteca

Artículo 241.

Para que la posposición de una hipoteca a otra futura pueda tener efectos registrales, será preciso:

Primero. Que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente la posposición.

Segundo. Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración máxima.

Tercero. Que la hipoteca que haya de anteponerse se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto.

La posposición se hará constar por nota al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta, sin necesidad de nueva escritura, cuando se inscriba la hipoteca futura.

Transcurrido el plazo señalado en el número tercero sin que haya sido inscrita la nueva hipoteca caducará el derecho de posposición, haciéndose constar esta circunstancia por nota marginal.

Cesión de crédito hipotecario

Artículo 242.

Del contrato de cesión de crédito hipotecario se dará conocimiento al deudor por los medios establecidos en el artículo 222, a menos que hubiera renunciado a este derecho en escritura pública o se estuviere en el caso del artículo 150 de la Ley.

Artículo 243.

La notificación de la cesión del crédito al deudor, o la omisión de este requisito en el supuesto del artículo 151 de la Ley, se hará constar en la inscripción, y si el documento que

acredite haberse hecho aquélla se presentare en el Registro después de verificada la inscripción, se extenderá la correspondiente nota marginal.

Artículo 244.

La cesión del crédito hipotecario se consignará en el Registro por medio de una nueva inscripción a favor del cesionario, excepto en los casos a que se refiere el artículo 150 de la Ley.

Hipoteca en garantía de cuentas corrientes

Artículo 245.

En las hipotecas constituidas a favor de Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas, en garantía de operaciones cambiarias y crediticias, podrá pactarse que el importe de la obligación asegurada se determine en su día según el saldo resultante de los libros de contabilidad de los acreedores, con referencia a una cuenta especial de la que serán partidas de abono y de cargo el importe de los efectos descontados, el de los que hayan sido satisfechos a su vencimiento y el de los que hubiesen sido devueltos impagados, y siempre que se consignen en la escritura los demás requisitos señalados en el artículo 142 y cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley.

Artículo 246.

Los ejemplares duplicados de las libretas que, para acreditar el estado de las cuentas corrientes abiertas con garantía de hipoteca, puedan llevar los interesados, deberán estar sellados y rubricados por el Notario autorizante de la escritura en todas las hojas, con expresión certificada en la primera del número de las que contenga.

En garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador

Artículo 247.

Los títulos transmisibles por endoso o al portador, garantizados con hipoteca, tendrán doble matriz, una de las cuales se depositará en el Registro Mercantil de la provincia, quedando la otra en poder de la entidad emisora.

Si la emisión fuere efectuada por particulares o entidades no inscritas en el Registro Mercantil, el depósito a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en el de la Propiedad; pero si los interesados quisieran incluir los títulos en las cotizaciones oficiales se hará, a este solo efecto, la inscripción del particular o entidad hipotecante en el Registro Mercantil, donde se depositará el duplicado del talonario.

Cuando dichos títulos se refieran a más de una finca, no será necesario hacer constar en los mismos las circunstancias a que se refiere el último párrafo del artículo 154 de la Ley, sino tan sólo el Registro de la Propiedad en que se practicaron las inscripciones hipotecarias, y el Mercantil, en su caso, refiriéndose a la nota o notas marginales del asiento o asientos de presentación, cuyo número y fecha se expresará.

En garantía de rentas

Artículo 248.

Las hipotecas en garantía de rentas o prestaciones periódicas, a que se refiere el artículo 157 de la Ley, podrán constituirse por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, en cuyo caso la aceptación de la persona a cuyo favor se constituya la hipoteca se regulará por lo dispuesto en el artículo 141 de dicha Ley.

Cuando estas hipotecas se constituyeren en actos de última voluntad, será título suficiente para inscribirlas el testamento, acompañado de los certificados de defunción del testador y del Registro General de Actos de Última Voluntad, y la aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura.

En la inscripción se hará constar necesariamente la fecha en que deba satisfacerse la última pensión o prestación, o, en otro caso, el evento o condición que determine su extinción.

El pacto en contrario que autoriza el último párrafo del artículo 157 de la Ley no podrá excederse, en ningún caso, de cinco años.

Sección 3.ª De las hipotecas legales

Regla general

Artículo 249.

En el acto del otorgamiento de todo instrumento público, del cual resulte derecho de hipoteca legal a favor de alguna persona, el Notario, con sujeción a lo dispuesto en la legislación notarial, advertirá a quienes corresponda, si concurrieren al acto, de la obligación de prestar dicha hipoteca y del derecho a exigirla.

Hipoteca dotal

Artículo 250.

Las hipotecas especiales a que se refieren los números primero y tercero del artículo 169 de la Ley podrán constituirse en las capitulaciones matrimoniales, en la carta dotal o en escritura pública separada.

Artículo 251.

Siempre que el Registrador verifique la inscripción de dote estimada de bienes inmuebles a favor del marido y no constare la renuncia de la mujer a su derecho de hipoteca, expresará que queda ésta constituida sobre los mismos bienes dotales o sobre otros distintos, archivando en este último caso la certificación que así lo acredite, si radicasen en el territorio de otro Registro.

Artículo 252.

La inscripción de los bienes inmuebles que formen parte de la dote estimada expresará, en cuanto sea posible, las circunstancias que determina este Reglamento para las inscripciones en general y, además, cuando proceda inscripción extensa, las siguientes:

Primera. El nombre y apellidos de la persona que constituya la dote y el carácter con que lo haga.

Segunda. Expresión de estar concertado o de haberse verificado ya el matrimonio y, en este último caso, la fecha de su celebración.

Tercera. Los nombres, apellidos, edad, estado civil y vecindad de los cónyuges.

Cuarta. Expresión de haberse constituido dote estimada y su cuantía.

Quinta. La circunstancia de constituir todo o parte de dicha dote la finca objeto de la inscripción.

Sexta. El valor que se haya dado a la misma finca para la estimación de la dote, expresándose si esto se ha hecho de común acuerdo o con intervención judicial.

Séptima. La entrega de la dote al marido.

Octava. Las condiciones que se hayan estipulado en el contrato dotal y que afecten al dominio del marido en la misma finca.

Novena. Expresión de la adquisición del dominio por el marido con sujeción a las leyes y a las condiciones particulares que se hayan estipulado.

Décima. Indicación de quedar constituida e inscrita la hipoteca legal sobre la finca, de haber renunciado la mujer a la misma, o de haberla constituido el marido sobre otros bienes.

Artículo 253.

La inscripción de hipoteca que se constituya a favor de la mujer por su dote estimada, expresará, en lo posible, las circunstancias exigidas en general para las inscripciones de su clase y, además, cuando proceda inscripción extensa, las siguientes:

Primera. El concierto o la celebración del matrimonio, con expresión de su fecha en el segundo caso.

Segunda. El nombre, apellidos, domicilio, edad y estado civil anterior de la mujer, si constare.

Tercera. Relación de los documentos en que se haya constituido la dote o la donación o entrega de bienes de igual carácter.

Cuarta. El nombre, apellidos y domicilio de la persona que haya constituido la dote, declarando que ésta es estimada y que el Notario da fe de su entrega.

Quinta. El importe o estimación total de la dote, donación o entrega de bienes.

Sexta. El nombre, apellidos y carácter legal de la persona que haya exigido la hipoteca dotal, y en el caso de haber mediado para constituirla resolución judicial, la parte dispositiva de ésta, su fecha y el Juzgado o Tribunal que la haya dictado.

Séptima. La aceptación y declaración de suficiencia de la hipoteca, la expresión de la cantidad de que responda la finca y la distribución dada, según el título, entre los bienes hipotecados, por el que constituya la dote o haya exigido dicha hipoteca o deba, en su caso, calificarla, y si se hubiera promovido sobre ello expediente judicial, la resolución que haya recaído, su fecha y el Juzgado o Tribunal que la haya dictado.

Artículo 254.

Cuando la dote o los bienes parafernales se entregaren al marido con la calidad de inestimados y estuviere inscrita su propiedad a favor de la mujer, se hará constar dicha entrega por medio de una nota al margen de la referida inscripción.

Artículo 255.

La hipoteca que constituya el marido sobre sus propios bienes en seguridad de la devolución de los muebles entregados como dote inestimada o como parafernales o aumento de dote de igual especie, se inscribirá con arreglo a lo dispuesto para las inscripciones en general, y en particular para las de hipoteca por dote estimada, con la única diferencia de hacer constar la inestimación de la dote, y que el aprecio de los bienes no ha tenido más objeto que fijar la cantidad de que deberá responder la finca, en su caso.

Artículo 256.

Si los bienes dotales inestimados no estuvieren inscritos a favor de la mujer al tiempo de constituirse la hipoteca dotal, se hará dicha inscripción a su favor en la forma ordinaria y con las circunstancias expresadas en el artículo 252, excepto la cuarta, sexta, novena y décima, pero haciendo mención, en su lugar, de la naturaleza inestimada de la dote y de que el dominio queda en la mujer con sujeción a las leyes.

Hecha la inscripción de esta forma, se omitirá la nota marginal prevenida en el artículo 254.

Artículo 257.

Siempre que el Ministerio Fiscal tuviere noticia de haberse entregado dote al marido de alguna mujer huérfana y menor de edad, sin la hipoteca correspondiente y de existir bienes con que constituirla, acudirá al Juez o Tribunal para que compela al marido a la constitución de la hipoteca legal, procediendo para ello en la forma prevenida en el artículo 166 de la Ley.

Artículo 258.

En toda escritura dotal se hará necesariamente mención de la hipoteca que se haya constituido o se trate de constituir en instrumento separado, o bien de la circunstancia de no quedar asegurada la dote en dicha forma por carecer el marido de bienes hipotecables y no

tener la cualidad de tales aquellos en que consistiere la dote. En este último caso, declarará el marido que carece de aquellos bienes y se obligará a hipotecar los primeros inmuebles que adquiera, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley.

La mujer mayor de edad que sea dueña de los bienes que hayan de darse en dote y tenga la libre disposición de ellos, podrá no exigir al marido la obligación establecida en el párrafo que antecede; pero en tal caso deberá enterarla de su derecho el Notario, con arreglo al artículo 249.

Por bienes reservables

Artículo 259.

1. Las personas que, conforme al Código Civil, están obligadas a reservar determinados bienes inscribirán éstos a su nombre, si no lo estuvieren. Si a los documentos necesarios para la inscripción se acompañase la escritura a que se refiere el artículo 185 de la Ley, la calidad de reservables de los bienes se expresará en dicha inscripción.

2. Si los bienes estuvieren inscritos, tal calidad se hará constar por nota al margen de la correspondiente inscripción.

Artículo 260.

Para hacer constar en el Registro la calidad de reservables de los inmuebles y, en su caso, constituir hipoteca especial suficiente para asegurar las restituciones e indemnizaciones determinadas por la Ley, a falta de escritura pública otorgada entre el reservista y los reservatarios o sus representantes legales, se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

Primera. La persona obligada a reservar presentará al Juzgado de Primera Instancia el inventario y tasación pericial de los bienes que deba asegurar, con una relación de los que ofrezca en hipoteca, acompañada de los títulos que prueben su dominio sobre ellos y de los documentos que acrediten su valor y su libertad o los gravámenes a que estén afectos.

El inventario y tasación de los bienes reservables serán los que judicial o extrajudicialmente se hubieren practicado en operaciones particionales, y si no existieren de esta especie, los que el reservista forme al efecto por el orden fijado en el artículo 1.066 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, haciendo constar el valor de los bienes y acompañando los datos y documentos que para fijarlo hubiere tenido presentes.

Los títulos que deberán presentar las personas obligadas a reservar para acreditar el dominio de los bienes que ofrezcan en hipoteca serán, por lo menos, los de su última adquisición y una certificación del Registrador en la cual conste la propiedad y cargas de dichos bienes.

No resultando el valor de éstos de los documentos indicados, se presentarán otros fehacientes que acrediten dicho valor.

Segunda. Si el Juez considerare exactas las relaciones de bienes y suficiente la hipoteca ofrecida, dictará providencia mandando extender un acta en el mismo expediente, en la cual se declaren reservables los inmuebles, a fin de hacer constar esta cualidad al margen de las inscripciones de dominio respectivas y se constituya hipoteca para asegurar las restituciones e indemnizaciones expresadas en el primer párrafo de este artículo, sobre los inmuebles de la propiedad del reservista, que éste ofrezca en garantía.

Tercera. Si el Juez dudare de la suficiencia de la hipoteca ofrecida por el reservista, podrá mandar que éste practique las diligencias o presente los documentos que juzgue convenientes a fin de acreditar aquella circunstancia.

Cuarta. Si la hipoteca no fuere suficiente y resultare tener el obligado a reservar otros bienes sobre qué constituirlos, mandará el Juez extenderlos a los que, a su juicio, basten para asegurar el derecho del reservatario. Si el reservista no tuviere otros bienes, mandará el Juez constituir la hipoteca sobre los ofrecidos, pero expresando en la resolución que son insuficientes y declarando la obligación en que queda el mismo reservista de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiera.

Quinta. El acta de que trata la regla segunda de este artículo contendrá las circunstancias que determina el artículo 263 y será firmada por el reservista, autorizada por el Secretario y aprobada por el Juez.

Sexta. Mediante la presentación en el Registro de copia duplicada del acta y del auto de su aprobación, se harán los asientos e inscripciones correspondientes, para acreditar la cualidad reservable de los bienes que lo sean y constituir la hipoteca.

Artículo 261.

1. El término de ciento ochenta días que establece el artículo 187 de la Ley empezará a contarse, según los casos, desde el día de la celebración del segundo o ulterior matrimonio, desde el día de la determinación legal de la filiación no matrimonial, desde la fecha de adopción, o desde la fecha de la aceptación de la herencia por el obligado a reservar.

2. Cuando los bienes reservables hayan sido adquiridos después de celebrado el segundo o ulterior matrimonio o de producirse cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo 980 del Código civil, el referido término deberá contarse desde el día de la adquisición de los mismos bienes.

Artículo 262.

Aprobada por el Juez el acta en la que se declare el carácter reservable de los inmuebles o se constituya la hipoteca que proceda, se darán al reservista dos copias autorizadas de aquélla y del auto de aprobación, con el fin de que, presentadas ambas en el Registro, se practiquen las notas marginales e inscripciones procedentes, quedando una copia archivada y devolviéndose la otra al Juzgado con nota de haber sido extendido el asiento correspondiente.

Si el reservista se negara a recibir dichas copias o a presentarlas en el Registro, el Juez las remitirá de oficio.

En la misma forma procederá el Juez si el reservista, a los sesenta días de entregadas las copias, no devolviese una al Juzgado con nota firmada por el Registrador de quedar inscrita la hipoteca o extendida la nota marginal.

El interesado en la reserva que hubiere intervenido en el expediente o exigido la hipoteca podrá, en el supuesto de los dos párrafos anteriores, solicitar la entrega de las copias para presentarlas en el Registro correspondiente.

Artículo 263.

El acta de constitución de hipoteca para la seguridad de bienes reservables expresará las circunstancias de la hipoteca voluntaria y, además, las siguientes:

Primera. El título o razón legal en que se funda el derecho a la reserva y la extensión del mismo, y nombre y apellidos de las personas relacionadas con ella.

Segunda. La fecha en que el padre o la madre que la constituya haya contraído nuevo matrimonio, o la del nacimiento del hijo no matrimonial, o la de la adopción, a los que se refiere el artículo 980 del Código civil, y, en su caso, la de la aceptación de los bienes hecha por el ascendiente.

Tercera. Los nombres y apellidos de las que hubieren pedido la reserva o, en su caso, que ésta ha sido exigida por el Ministerio Fiscal.

Cuarta. Relación y valor de los bienes reservables.

Quinta. Expresión de haberse instruido el expediente regulado por el artículo 260 de este Reglamento o por el 165 de la Ley.

Sexta. La declaración del Juez de ser suficiente la hipoteca admitida o, en su caso, la de quedar obligado el reservista a hipotecar los primeros inmuebles o derechos reales que adquiriera.

Artículo 264.

La inscripción de las hipotecas a que se refiere el artículo anterior contendrá las circunstancias expresadas en el mismo e indicación de la parte dispositiva de la resolución judicial que se haya dictado aprobando el acta.

Artículo 265.

Siempre que sin haberse procedido en la forma determinada en los artículos 185 a 187 de la Ley, los obligados a reservar hicieran constar expresamente en las escrituras de adjudicación de bienes, particiones hereditarias o en cualquier otro documento auténtico el carácter reservable de los bienes, se consignará en el fondo de la inscripción correspondiente dicha circunstancia y todas las demás que contribuyan a determinar los respectivos derechos.

En tanto los reservistas no hagan constar expresamente el carácter reservable de los bienes, los Registradores se abstendrán de asignarles este carácter al practicar los correspondientes asientos; y a efectos registrales no serán suficientes para reputarlos reservables, los datos o indicaciones que resulten de los documentos presentados o de anteriores inscripciones.

Con posterioridad a la inscripción, la cualidad de reservables de los bienes, cuando proceda, se hará constar por nota marginal.

Por los bienes de los que están bajo la patria potestad

Artículo 266.

Al inscribir los bienes pertenecientes a un hijo de familia, se hará constar quién o quiénes hayan solicitado expresamente la inscripción de conformidad con el artículo 191 de la Ley.

Artículo 267.

La inscripción de hipoteca, por razón de la patria potestad, expresará las circunstancias de la hipoteca voluntaria y, además, las siguientes:

Primera. Las circunstancias personales del padre o padres que constituyan la hipoteca y las del hijo a cuyo favor se constituya.

Segunda. La procedencia de los bienes que por no ser inmuebles se trate de asegurar con la hipoteca.

Tercera. Indicación de la naturaleza de los bienes y del valor que se les haya asignado.

Cuarta. Expresión de constituirse la hipoteca voluntariamente por el padre o la madre, o en virtud de resolución judicial designando la persona que la hubiera exigido, con arreglo al artículo 165 de la Ley.

Quinta. Las circunstancias del número 6. del artículo 263 y las del 264.

Por razón de tutela

Artículo 268.

La determinación de la cuantía y la calificación de la suficiencia de la fianza hipotecaria que hayan de prestar los tutores, incumbirá al Consejo de Familia.

Artículo 269.

La escritura de constitución de hipoteca expresará, además de las circunstancias requeridas para la hipoteca voluntaria, las siguientes:

Primera. El nombre y apellidos del tutor y por quien haya sido nombrado.

Segunda. La clase de la tutela.

Tercera. Documento en que conste el nombramiento y fecha en que éste se hizo.

Cuarta. La circunstancia de no haber relevación de fianza, o la de que a pesar de estar exento el tutor, el Consejo de familia ha creído necesario exigirla.

Quinta. El importe de los bienes muebles, rentas y utilidades del sujeto a tutela.

Sexta. El importe de la fianza que se haya mandado prestar, con especificación de la parte que deba quedar asegurada con hipoteca, prenda o fianza personal.

Séptima. Constitución de hipoteca por la cantidad que se asegure en esta forma.

Octava. Designación de la responsabilidad de cada finca, según la distribución que se haya hecho.

Novena. Copia del acuerdo del Consejo de familia aprobando la fianza.

La inscripción hipotecaria se hará con arreglo a lo prevenido en este Reglamento y con expresión de las circunstancias de este artículo.

Otras hipotecas legales

Artículo 270.

Para la constitución e inscripción de las hipotecas legales de que tratan los artículos 193 a 197 de la Ley, se tendrán asimismo en cuenta, además de los requisitos en ella prevenidos, los establecidos en el presente título que les sean aplicables.

Artículo 271.

Cada finca responderá por hipoteca legal, en los términos prescritos por el artículo 194 de la Ley, de las contribuciones e impuestos que directa e individualmente recaigan sobre el inmueble, y el Estado, las provincias o los pueblos, tendrán, para su cobro, prelación sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito su derecho en el Registro. Cuando se trate de contribuciones e impuestos distintos de los señalados en el precedente párrafo, la prelación no afectará a los titulares de derechos reales inscritos con anterioridad a la fecha en que se haga constar en el Registro el derecho al cobro, mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo.

TÍTULO SEXTO

De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica

Expediente de dominio

Artículo 272.

El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley.

Artículo 273.

La competencia del Juzgado que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo, aplicándose, en su caso, la regla primera del artículo 201 de la Ley.

Artículo 274.

El escrito a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley, cuando tenga por objeto la inmatriculación de fincas, estará suscrito por los interesados o sus representantes, y contendrá:

Primero. *La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.*

Segundo. Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes.

Tercero. Determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido.

Cuarto. Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical.

Quinto. Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes.

Sexto. Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana.

El iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento.

Artículo 275.

Al expresado escrito se acompañarán necesariamente los certificados que prescribe la regla segunda del artículo 201 de la Ley y, además, los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho, señalando, en su caso los archivos donde se encuentren.

La certificación del Registro de la Propiedad acreditará la falta de inscripción que requiere la letra a) de la misma regla.

Artículo 276.

Si en la correspondiente certificación requerida por la regla segunda del artículo 201 de la Ley constare que la finca o fincas de que se trate no aparecen catastradas o amillaradas a nombre de persona alguna, se tramitará el expediente en la forma ordinaria; pero si se presentase en el Registro el testimonio del auto aprobatorio sin nota o certificación de la oficina correspondiente acreditativa de que deberá tenerse en cuenta el expediente de dominio para practicar las rectificaciones procedentes en la época oportuna, se suspenderá la inscripción y, si el interesado lo solicitare, se extenderá anotación preventiva, que durará sesenta días. Dentro de este plazo podrá presentarse de nuevo el documento con la nota o certificación expresadas y, en tal caso, se convertirá la anotación en inscripción.

Artículo 277.

Las citaciones prevenidas en la regla tercera del artículo 201 de la Ley deberán practicarse en la forma determinada por los artículos 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 278.

Quando se pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en la forma y términos prevenidos en la regla tercera del artículo 201 de la Ley.

Artículo 279.

A los efectos de la regla tercera del artículo 201 de la Ley, se considerarán causahabientes de la persona de quien procedan los bienes sus herederos, los cuales serán designados por el solicitante en el escrito inicial del expediente, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Juzgado, si comparecen en el expediente, los nombres, apellidos y domicilio de las demás personas que tuvieren el mismo carácter, si las hubiere.

Artículo 280.

En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado será preciso que conste haberse dado conocimiento al Delegado de Hacienda de la provincia respectiva.

Asimismo en los expedientes relativos a fincas destinadas a monte será necesario dar conocimiento de la incoación de aquéllos a la Jefatura del distrito forestal correspondiente, y si se tratare de fincas rústicas próximas a montes públicos, se dará el mismo conocimiento cuando el Juez lo estimare conveniente.

Artículo 281.

El Juzgado admitirá las pruebas que estime pertinentes de entre las ofrecidas, y cuando lo proponga el Ministerio Fiscal o lo juzgue oportuno para mejor proveer, podrá acordar la práctica de otras, aunque no figuren entre las propuestas por los interesados.

Artículo 282.

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener.

Artículo 283.

Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente.

Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

Artículo 284.

La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

Artículo 285.

Cuando el expediente de dominio tenga por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real.

La certificación del Registro de la Propiedad contendrá los datos exigidos en la letra c) del artículo 201 de la Ley, y si se observasen algunas diferencias entre lo expresado en la instancia y el contenido de aquella certificación, se suspenderá el expediente hasta que queden aclaradas a satisfacción del Juez.

Será aplicable a los causahabientes del titular inscrito lo dispuesto en el artículo 279 para los de la persona de quien procedan los bienes, sin que se puede exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

Artículo 286.

El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley.

Artículo 287.

Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca, observándose las precedentes reglas en cuanto les sean aplicables.

Acta de notoriedad

Artículo 288.

Las actas de notoriedad, para obtener la reanudación del tracto sucesivo interrumpido o para inscribir el exceso de cabida de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, a que se refiere el artículo 203 de la Ley, serán autorizadas por cualquier Notario hábil para actuar en el lugar donde estén situadas las fincas. Cuando se trate de una finca situada en más de un distrito o zona notarial, lo será cualquier Notario del lugar donde radique la parte principal, conforme a lo prescrito en el artículo 210, regla primera, de dicha Ley

Artículo 289.

El requerimiento al Notario se hará por el interesado mediante comparecencia en la forma establecida para las actas por la legislación notarial.

El acta deberá expresar las circunstancias siguientes:

- a) Juicio de capacidad y fe de conocimiento del compareciente.
- b) Descripción del inmueble o inmuebles que han de ser objeto del expediente y expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- c) Título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causahabientes, así como de las demás personas que hayan de ser notificadas.
- d) Estado actual de la finca en el Registro, Catastro, Amillaramiento o Registro fiscal.
- e) Aseveración bajo juramento del hecho que se trate de acreditar y requerimiento al Notario para que practique las oportunas diligencias y notificaciones.

Al acta se incorporarán los certificados a que se refiere el artículo 203 de la Ley, así como los documentos que presente el interesado acreditativos de su derecho.

Artículo 290.

En el acta, y a continuación del requerimiento, el Notario hará constar por sucesivas diligencias las notificaciones exigidas por la Ley, así como las que se hagan a otras personas que el Notario estime necesario o conveniente. Tales notificaciones se harán en la forma determinada por el Reglamento Notarial.

Se hará constar también por diligencia la publicación de edictos, debiéndose transcribir los anuncios e incorporar al acta en la parte pertinente, y un certificado del Secretario del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 291.

Las cédulas de notificación y los edictos deberán expresar:

- 1.º La iniciación del acta, su objeto y Notario autorizante de la misma.
- 2.º La descripción de las fincas a que se refiera.
- 3.º Nombre, apellidos y domicilio del requirente.
- 4.º Que durante el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente a aquel en que se hiciera la notificación, podrán comparecer los interesados ante el Notario para exponer y justificar sus derechos.

Artículo 292.

Practicadas las referidas diligencias, si el Notario estimare que, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho de que se trate, autorizará el acta, consignándolo así, y deducirá testimonio literal y total de ella, que remitirá de oficio al Juzgado o entregará al interesado para su presentación, archivando el original, sin incorporarlo al protocolo.

Si no estimare suficientemente acreditado el hecho, podrá practicar nuevas diligencias o pruebas por propia iniciativa o a petición del interesado, o dar por terminada el acta, incorporándola al protocolo bajo el número que corresponda a la fecha de la terminación.

Artículo 293.

El Juez, a instancia de parte o de oficio, si se hubiere remitido el testimonio en esta forma por el Notario, deberá resolver, previa audiencia del Ministerio fiscal, en un plazo máximo de un mes, si no se hubieren acordado nuevas pruebas. En caso contrario, se practicarán las que se hubieren acordado en un plazo máximo de diez días desde que se dictó la oportuna providencia, contándose el plazo de un mes desde la última prueba practicada.

La resolución judicial recaerá en forma de auto, en el cual se mandará protocolizar el expediente y practicar la inscripción y cancelaciones que procedan, expresando el tomo, libro, folio y número de éstas.

La protocolización se hará por medio de acta notarial, a continuación de la cual se unirán el expediente original y el testimonio judicial del auto dictado.

Artículo 294.

Será título bastante para practicar las inscripciones y cancelaciones que procedan, copia expedida por el Notario, que deberá comprender literalmente el acta de protocolización, el auto de aprobación, el requerimiento inicial y autorización del acta de notoriedad, y relación suficiente de las diligencias contenidas en la misma.

Artículo 295.

Las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente.

Se entenderá que hay consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el Notario sin formular ni anunciar oposición.

Artículo 296.

La oposición a la tramitación del acta de notoriedad podrá hacerse dentro del término de veinte días, fijado en el número cuarto del artículo 291, mediante la oportuna comparecencia ante el Notario, con exhibición de los documentos justificativos del derecho del reclamante. Cumplidos dichos requisitos, el Notario, en el plazo de ocho días, a contar desde la comparecencia, remitirá las diligencias practicadas y los documentos presentados, sin más tramitación, al Juez de Primera Instancia, a los efectos de la regla novena del artículo 203 de la Ley.

En la misma forma procederá el Notario cuando el reclamante acredite con certificación, expedida por el respectivo Secretario judicial, haber interpuesto demanda en juicio ordinario impugnando la pretensión del requirente, bien por haber estimado el Notario insuficientes los documentos que se le exhibieron en la comparecencia o bien por haberse promovido el litigio directamente.

Artículo 297.

La oposición judicial a la tramitación del acta de notoriedad podrá formularse en cualquier tiempo mientras no se haya dictado auto de aprobación.

Si la sentencia que se dicte desestimare la impugnación se remitirá al Notario testimonio de la misma con el expediente original, observándose lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 293.

Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos**Artículo 298.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos:

1º. Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente.

2º. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

(Párrafos quinto y sexto anulados)

El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa.

2. La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria.

Además expresará que el asiento se practica conforme al artículo 205 de la Ley, con la limitación del artículo 207 de la misma Ley, y quedando supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto regulado en el apartado 4 siguiente. Iguales extremos se harán constar en la nota de despacho al pie del título.

3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo.

También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral.

De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

(Párrafo sexto anulado)**4. (Párrafos primero y segundo anulados)**

Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva.

Artículo 299.

También podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueren inscribibles directamente con arreglo a leyes o disposiciones especiales.

Artículo 300.

En el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306.

Artículo 301.

De conformidad con lo prevenido en el artículo doscientos cinco de la Ley podrán practicarse la inmatriculación de concesiones administrativas mediante los documentos a que se refiere el artículo doscientos noventa y ocho, acompañados de certificación que acredite, en su caso, la toma de razón en el Registro administrativo correspondiente. También se publicarán los edictos prevenidos en dicho artículo.

Cuando se hubiere interrumpido el tracto sucesivo en las citadas concesiones, podrá reanudarse mediante expediente de dominio o acta de notoriedad en los que conste incorporada, o a los que se acompañe la indicada certificación.

Artículo 302.

La limitación de dos años, consignada en el artículo 207 de la Ley, no alcanzará a las inscripciones que se practiquen en virtud de documentos públicos anteriores a 1.º de enero de 1909.

Certificaciones de dominio

Artículo 303.

Para obtener la inscripción con arreglo al artículo doscientos seis de la Ley, cuando no exista título inscribible, el Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de la fincas que hayan de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, se haga constar:

Primero.-La naturaleza, situación, medida superficial, linderos denominación y número, en su caso y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

Segundo.-La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior.

Tercero.-El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

Cuarto.-El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

Quinto.-El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias, se expresará así en la certificación, y se indicarán las que sean.

Las certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, y quedará minuta rubricada en el expediente respectivo.

Artículo 304.

En el caso de que el funcionario a cuyo cargo estuviere la administración o custodia de los bienes no ejerza autoridad pública ni tenga facultad para certificar, se expedirá la certificación a que se refiere el artículo anterior por el inmediato superior jerárquico que pueda hacerlo, tomando para ello los datos y noticias oficiales que sean indispensables. Tratándose de bienes de la Iglesia, las certificaciones serán expedidas por los Diocesanos respectivos.

Artículo 305.

La certificación se presentará en el Registro correspondiente solicitando la inscripción. Si el Registrador advirtiere la falta de algún requisito indispensable para ésta, según el artículo 303, devolverá la certificación advirtiendo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva. En tal supuesto, se extenderá nueva certificación en que se subsane la falta advertida o se haga constar la insuficiencia de los datos necesarios para subsanarla, sin perjuicio, en su caso, del correspondiente recurso gubernativo, si el Registrador insistiese en su calificación.

Artículo 306.

Cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincidiera en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones.

Dicha Autoridad si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador.

El Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate.

Artículo 307.

Practicada la inscripción, conservará el Registrador uno de los ejemplares de la certificación, devolviendo el otro con la nota correspondiente.

Declaraciones de obra nueva**Artículo 308.**

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley, la inscripción de las nuevas plantaciones así como la construcción de edificios o mejoras de las fincas urbanas, podrá efectuarse:

Primero. Mediante su descripción en los títulos referentes al inmueble por los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio y demás derechos reales o se haga constar solamente la plantación, edificación o mejora.

Segundo. Mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que el contratista manifieste que ha sido reintegrado del importe de la misma o a la que se acompañe certificado de Arquitecto director de la obra o del Arquitecto municipal, acreditativo de que la construcción está comenzada o concluida.

Expediente de liberación de gravámenes**Artículo 309.**

En el escrito inicial del expediente de liberación de gravámenes que podrá ser promovido por quien tenga interés en ella, además de las circunstancias generales relativas a la finca, a la carga o gravamen que se trate de liberar y a los titulares de los mismos, se determinará la fecha a partir de la cual deba computarse el plazo de prescripción.

Con este escrito podrán acompañarse los documentos justificativos de la prescripción alegada, si los hubiere, y, en todo caso, se unirá la certificación prevenida en la regla segunda del artículo 210 de la Ley, en la cual se hará constar, además de las circunstancias exigidas en dicha regla, si con posterioridad al asiento que se trate de cancelar existe o no algún otro que se refiera a la misma carga o gravamen.

Artículo 310.

En los edictos se expresará la petición del actor, así como que los interesados en la carga o gravamen que se trate de liberar podrán comparecer ante el Juzgado en el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

Artículo 311.

Las sentencias dictadas en el expediente de liberación de gravámenes no producirán excepción de cosa juzgada, no obstante lo cual el asiento de cancelación surtirá todos los efectos que determina el título cuarto de la misma Ley.

Inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas**Artículo 312.**

El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, se requerirá al dueño, notarial o judicialmente, para que en el término de veinte días, a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificare o impugnare tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla cuarta.

Será competente el Juez municipal del domicilio del dueño del inmueble gravado.

Dicho requerimiento se hará en la forma establecida en el artículo 222, y, si no fuere posible, por edictos insertos en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, en cuyo caso el término de los veinte días empezará a contarse desde la última inserción.

Tercera. El dueño no podrá hacer la impugnación sin solicitar a la vez la inscripción del dominio por cualquiera de los medios establecidos en el título sexto de la Ley.

Cuarta. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Juez o Jueces donde radiquen los archivos en que se encuentran, para que, con citación del dueño, mande sacar copia de ellos y se le entregue al anotante a dicho objeto, y en defecto de documentos o cuando, siendo defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá justificar el dominio del dueño en la forma que prescriben la Ley y este Reglamento.

Quinta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Doble inmatriculación**Artículo 313. *Doble inmatriculación.***

En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas:

1ª. Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.

2ª. Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

3ª. El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo.

TÍTULO SÉPTIMO

De la rectificación de errores en los asientos

Reglas generales

Artículo 314.

La rectificación de errores materiales cometidos en alguna inscripción, anotación preventiva o cancelación, se hará por un asiento especial que llevará el nuevo número o letra que le corresponda e indicará:

Primero.-Referencia al asiento y línea en que se ha cometido la equivocación u omisión.

Segundo.-Las palabras equivocadas, en su caso.

Tercero.-Expresión de las palabras que sustituyen a las equivocadas o que suplen la omisión.

Cuarto.-Declaración de quedar rectificado el asiento primitivo.

Quinto.-Causa o razón de la rectificación.

Sexto.-Lugar, fecha y firma.

Artículo 315.

La rectificación de error de concepto se extenderá en los mismos términos que la de error material, pero citando, en lugar de las palabras materialmente equivocadas todo el concepto que se haya de rectificar. Así, en lugar de «equivocadas las palabras...», se dirá: «equivocado el concepto siguiente..., etc.»

Artículo 316.

Caso de que el error se hubiera cometido en algún asiento de presentación, se hará la rectificación por medio de un nuevo asiento en el Diario corriente, a cuyo margen se escribirán estas palabras: «Por rectificación del asiento número...». Si no tuviere número el asiento se indicará en su lugar el folio y el nombre de la persona a cuyo favor estuviere hecho aquél.

Al margen del asiento rectificado y de la inscripción que, en su caso, se hubiere practicado, se extenderán las oportunas notas de referencia.

La rectificación de las notas marginales se extenderá lo más cerca posible de las rectificadas.

Artículo 317.

Rectificada una inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota, se rectificarán también los demás asientos relativos a las mismas, aunque se hallen en otros libros, si estuvieren igualmente equivocados.

Esta rectificación se efectuará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal.

Artículo 318.

Siempre que se haya rectificado una inscripción, anotación, cancelación, nota marginal o asiento de presentación, se extenderá al margen del asiento equivocado referencia bastante al nuevo asiento cruzándose aquél con tinta de color distinto.

Artículo 319.

Cuando faltare la firma del Registrador en algún asiento del Registro, el titular de éste podrá autorizar con la suya el asiento o asientos de que se trate en los siguientes casos:

Primero. Si aceptare la responsabilidad que por ello pudiera corresponder al funcionario que lo extendió.

Segundo. Cuando estuvieren debidamente firmados el asiento de presentación y la nota marginal del mismo, expresiva de haberse extendido la inscripción, anotación, cancelación o nota sin firma, si bien previamente el Registrador comunicará por oficio la omisión observada a su antecesor en el cargo, causante de la falta y recabando la conformidad de éste para la firma del asiento de que se trate, bajo la exclusiva responsabilidad del funcionario que los extendió. Este contestará también de oficio, prestando su conformidad o exponiendo las razones en que funde su negativa.

Si por el fallecimiento, jubilación u otra causa no pudiere recurrirse al Registrador que omitió firmar los asientos, y siempre que éste se negare a prestar su conformidad, el titular de la Oficina lo pondrá en conocimiento de la Dirección General a los efectos que procedan, salvo que optare por estampar su firma según previene el número primero de este artículo.

En todo caso de subsanación de omisión de firmas en los asientos, el Registrador, además, extenderá al margen de los mismos o a continuación, si se tratase de una nota, otra nota marginal expresiva del motivo de la firma.

El oficio concediendo la autorización se archivará en el Registro.

Si por ninguno de los medios expresados pudiera subsanarse la falta de firma, se aplicará lo dispuesto en el presente título y, en su caso, lo determinado en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley.

Artículo 320.

La extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, se considerará comprendido en el artículo 213 de la Ley, y si procediere la rectificación se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

Errores rectificables por el Registrador**Artículo 321.**

En cualquier tiempo que el Registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificar por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad, un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda.

Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que haya de rectificarse esté ya cancelado.

Cuando al extenderse un asiento se escriba equivocadamente alguna palabra, como por ejemplo, si se pone «Manzares» por «Manzanares», «legatarios» por «legatario», «hipotecario» por «hipoteca», etc., y se advierte en el acto, se podrá rectificar seguidamente sin extender nuevo asiento, en esta forma: «digo, Manzanares; digo, legatario; digo, hipoteca», poniendo entre paréntesis la palabra o palabras equivocadas.

Cuando antes de firmar el asiento se notaren errores de cualquier clase no rectificables, podrán subsanarse en esta forma: «Confrontando este asiento se observa que en la línea..., en vez de la palabra o palabras... debe leerse...». O bien: «Se ha omitido la palabra o palabras...» Se pondrá, además, la oportuna nota marginal.

Si una vez comenzado un asiento en cualquier libro principal o auxiliar y, antes de ser firmado, el Registrador observare error en el lugar en que debió haberse practicado o en las líneas que se hubieren extendido, podrá anularse haciendo constar que lo anteriormente escrito queda sin valor ni efecto por haberse extendido por error en aquel folio, firmando a continuación. Al margen se pondrá nota expresando la misma circunstancia, cuando la extensión de las líneas anuladas pudiera originar alguna confusión.

Una vez firmado el asiento no podrá ser rectificado sino con arreglo a la disposición general.

No rectificables sin consentimiento de los interesados

Artículo 322.

Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.

Artículo 323.

No compareciendo el interesado a la segunda invitación, o compareciendo y oponiéndose a la rectificación, acudirá el Registrador por medio de un oficio al Juez de Primera Instancia para que mande verificarla, y éste, oyendo al interesado en la forma prevenida para la constitución de las hipotecas legales, o declarándolo en rebeldía si no compareciese, dictará providencia denegando o mandando hacer la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte de título necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuera exhibido.

Los gastos de estas actuaciones serán de cuenta del Registrador, y los de la expedición del testimonio serán satisfechos por el interesado declarado rebelde.

Artículo 324.

Cuando el Registrador ignore el paradero del interesado que deba conservar en su poder el título de la inscripción equivocada, se le citará por un plazo de treinta días, por medio de edicto, en el «Boletín Oficial» de la provincia. Si transcurrido dicho término no compareciere, acudirá el Registrador al Juez de Primera Instancia, el cual procederá en la forma prevenida en el artículo anterior.

Artículo 325.

En el caso de los dos artículos anteriores, se extenderá la rectificación en los términos prevenidos en el artículo 314, pero suprimiendo las palabras «existiendo el título en el Registro» y diciendo en su lugar: «Convocado D. N., interesado en ella, y habiéndome exhibido el título con su conformidad (o bien y en virtud de providencia del..., dictada en...), rectifico dicha inscripción, etc.»

Si se hiciera la rectificación en virtud del nuevo testimonio del título, se hará también mención de éste.

El testimonio quedará archivado en el legajo correspondiente.

Artículo 326.

Cuando el Registrador advierta algún error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley y creyere que de no rectificarlo se puede seguir perjuicio a alguna persona, convocará a todos los interesados en la inscripción equivocada a fin de manifestarles el error cometido y consultar su voluntad sobre la rectificación que proceda.

Si todos comparecieren y unánimemente convinieren en la rectificación, se hará constar lo que acordaren en un acta que extenderá el Registrador, firmándola con los interesados, y

se verificará con arreglo a ella la inscripción que proceda. El acta quedará archivada en el legajo correspondiente del Registro.

Artículo 327.

Se considerará error de concepto, comprendido en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley, el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

Rectificación a instancia de los interesados

Artículo 328.

Cualquiera de los interesados en una inscripción que advirtiere en ella un error material, podrá pedir su rectificación al Registrador acompañando el título correspondiente, y si este funcionario no conviniere en ella o el título estuviere en poder de tercero se procederá en la forma establecida en el artículo 323.

Artículo 329.

Si el error advertido por cualquier interesado fuere de concepto, y el Registrador y los demás interesados en la inscripción equivocada convinieren en la rectificación, se harán constar los acuerdos en el acta a que se refiere el párrafo segundo del artículo 326, procediéndose en la forma que en el mismo se determina.

Si hubiere oposición por parte del Registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el artículo 218 de la Ley.

Gastos de la rectificación

Artículo 330.

Decidida judicialmente la procedencia de una rectificación, el Tribunal determinará la persona que haya de satisfacer los gastos o costas de las actuaciones y los honorarios que se devenguen por la nueva inscripción.

Artículo 331.

Quando la rectificación se hiciere sin previa contienda judicial y el Registrador fuere responsable del error material o de concepto, se practicarán gratuitamente la nueva inscripción y las notas consiguientes. Cuando el Registrador que verifique la rectificación no sea el mismo que extendió el asiento equivocado practicará también gratuitamente los nuevos asientos, pudiendo reclamar sus honorarios del antiguo titular o de sus causahabientes.

En el caso de necesitarse nuevo título, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripción o asiento y los demás que la rectificación ocasione.

TÍTULO OCTAVO

De la publicidad formal e información registral

Publicidad formal

Artículo 332.

1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador, que responderá de su custodia,

integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo.

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.

4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que haga efectiva su publicidad directa al interesado, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

5. La nota simple, informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante y podrá referirse a determinados extremos solicitados por el interesado, si a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, se justifica suficientemente el interés legítimo, según la finalidad de la información requerida. Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante.

Dicha nota tienen valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.

6. (Anulado)

La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado 5, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos.

7. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos.

8. A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y

enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.

9. Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398 c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud.

Nota al pie del título

Artículo 333.

1. Al pie de todo título que se inscriba en el Registro de la Propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la calificación realizada y en virtud de la misma, el derecho inscrito, su titular, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de finca y el de la inscripción practicada, haciendo constar los efectos de la misma y la protección judicial del contenido del asiento conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. También se harán constar, en su caso, los asientos cancelados por caducidad, en particular el número de afecciones fiscales canceladas por esa razón.

2. Simultáneamente, extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al mismo o a su titular.

3. En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título que presentó, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, a instancia del interesado, en un apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado, todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estimen más adecuados para la protección de su derecho.

Si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido del dictamen. El dictamen se emitirá en el plazo previsto en el artículo 355.4.

4. En caso de denegación o suspensión se hará constar asimismo en la nota al pie del título los recursos procedentes contra la calificación.

Asesoramiento

Artículo 334.

1. Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

2. Los interesados tendrán derecho a pedir minuta de la inscripción, antes de practicarse ésta.

3. **(Anulado)**

Certificaciones: sus clases y modos de expedirlas

Artículo 335.

Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.

Artículo 336.

En las solicitudes deberá expresarse si la certificación ha de ser literal o en relación y el tiempo a que haya de referirse.

Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación.

Cuando no se determinare el tiempo a que haya de referirse, se hará la correspondiente busca desde la fecha de la expedición hasta la del asiento de que deba certificarse y, en su defecto, hasta la del establecimiento o reconstitución, en su caso, del Registro.

Artículo 337.

Las certificaciones de asientos de toda clase relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas.

Artículo 338.

Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

Artículo 339.

Las certificaciones de inscripciones extendidas a favor o a cargo de personas señaladas, comprenderán todas las practicadas y no canceladas sobre los bienes de los nombrados o sobre los de terceras personas.

Artículo 340.

En las certificaciones de que tratan los tres artículos anteriores, y en las que tengan por objeto hacer constar que no existen asientos de especie determinada, sólo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o Tribunal o los interesados lo exigieren y en los casos prevenidos en el artículo 234 de la Ley

Artículo 341.

El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos o comunicaciones de los Jueces, Tribunales o funcionarios cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que ésta ha de referirse, indicando verbalmente el motivo por el cual deniega la certificación, si se tratare de particulares, o con un oficio especificando los antecedentes que se necesiten, cuando se tratase de un Juez, Tribunal o funcionario.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión.

Artículo 342.

También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales.

Artículo 343.

Los mandamientos judiciales y las solicitudes que tengan por objeto la expedición de certificaciones, luego que éstas se extiendan a continuación, se devolverán a los Jueces, Tribunales o funcionarios, o a los interesados, en su caso.

Artículo 344.

En las certificaciones en relación, cuando se haya solicitado expresamente que se limiten a determinadas circunstancias de un asiento o de varios, se comprenderán únicamente los datos señalados, sin expresarse los demás, salvo que los omitidos contradigan o desvirtúen aquellos, en cuyo caso se consignarán.

Cuando los datos omitidos no contradigan o desvirtúen los relacionados en la certificación, el Registrador lo hará constar así.

Artículo 345.

Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algún asiento de presentación, por hallarse pendiente de inscripción el título a que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación.

Artículo 346.

Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro se insertarán ambos literalmente, pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente.

Artículo 347.

Cuando los Registradores expidan certificación de una inscripción concisa, comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo en el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente.

Si en la inscripción que ha de ser objeto de la certificación no constare la descripción de la finca, se añadirá a continuación la que figure vigente en los asientos del Registro, con referencia al número o letra en que apareciese.

Cuando al margen de la inscripción existiesen notas de segregación, agrupación u otras análogas se comprenderán también en la certificación.

Artículo 348.

Cuando el Registrador dudare si está subsistente una inscripción, por dudar también de la validez o eficacia de la cancelación que a ella se refiera, insertará a la letra ambos asientos en la certificación, cualquiera que sea la forma de ésta, expresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelación tenía todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales y los motivos de la duda.

Artículo 349.

Aunque los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se comprenderán todos en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le den de ellos certificaciones separadas.

Artículo 350.

Las certificaciones se extenderán en papel con el sello correspondiente, que podrá estar impreso y sellado por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, con arreglo a modelos y normas aprobados por la Dirección General.

Cuando se extiendan en más de un pliego, se expresará en el último el número y la serie de todos los empleados.

Las certificaciones expedidas podrán ser actualizadas, a petición del interesado, y si lo estima oportuno el Registrador, por otra extendida a continuación en papel con el sello correspondiente.

Las certificaciones se entenderán expedidas después del cierre del Diario; si se expidieren antes, se expresará además de la fecha la hora.

Artículo 351.

Las certificaciones que deban expedirse en virtud de mandamiento judicial, o de petición de las Autoridades administrativas, se extenderán en el papel timbrado que corresponda al asunto o expediente de que se deriven.

Tanto en este caso como en el del artículo 336, deberá suministrarse al Registrador el papel correspondiente, si no fuere de oficio.

En los presupuestos de este papel que formen los Juzgados deberán tenerse en cuenta las peticiones que con arreglo a este artículo formulen los Registradores.

Artículo 352.

Las Autoridades, Tribunales o funcionarios públicos que se encuentren tramitando expedientes, juicios o actuaciones, podrán reclamar directamente de los Registradores las certificaciones o antecedentes que les interesen, o la manifestación de los libros, sin obligación de abonar inmediatamente los honorarios respectivos, cuando proceden de oficio o estén exentos en virtud de declaración expresa de la Ley; pero harán las reservas oportunas para que aquéllos sean indemnizados, si hubiere lugar a ello. Los honorarios devengados se graduarán para su exacción y cobro como las demás costas de los juicios respectivos.

En los demás casos se aplicará el artículo 614 de este Reglamento.

Certificaciones de cargas

Artículo 353.

1. A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Registrador expresará, que ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 1490 de dicha Ley y la forma en que los ha hecho.

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro. En el supuesto de hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicato de obligacionista, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior el Registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que la finca, los edictos se remitirán al Ayuntamiento, para su publicación en el tablón de anuncios.

El Registrador no habrá de hacer comunicaciones a los titulares de derechos de los que solamente conste el asiento de presentación, pero, si llegan a inscribirse o a anotarse, habrá de consignar en la nota de despacho el estado de la ejecución según resulte del Registro.

El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen.

2. En las certificaciones de cargas o afecciones únicamente se hará mención de las adjudicaciones para pago de deudas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 45 de la Ley, cuando se hubiere estipulado expresamente en la adjudicación inscrita que ésta produzca garantía de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores o cuando se haya obtenido la anotación preventiva que determina el precepto indicado.

Si no hubieren transcurrido los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, deberá expresarse esta circunstancia en la certificación.

Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, que no se encuentren en los casos expresados en el párrafo anterior, se entenderá solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal.

3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente

nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

Cuando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", no se comprenderán en aquélla y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva. Aun no constando dicha calificación, estas afecciones podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección.

Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio.

Información continuada y dictámenes

Artículo 354.

1. El petionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes.

Hasta transcurridos los veinte primeros días del plazo anterior el solicitante no podrá pedir nueva certificación sobre la misma finca o derecho.

2. Las solicitudes de certificación con información continuada no podrán comprender más de una finca o derecho ni tener por objeto una finca no inmatriculada.

Dichas solicitudes se presentarán por duplicado y expresarán necesariamente:

- a) El carácter de certificación con información continuada.
- b) El domicilio donde deban recibirse las notificaciones.
- c) Si la notificación ha de hacerse telegráficamente o por correo certificado.

Cuando no se cumplan las exigencias anteriores, el Registrador devolverá al petionario, si ello es posible, uno de los ejemplares de la solicitud, con nota expresiva de las omisiones o insuficiencias observadas, haciendo constar este hecho mediante diligencia en el otro ejemplar, que archivará seguidamente.

3. La certificación con información continuada sólo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes.

4. Presentada la solicitud en el Libro Diario, el Registrador expedirá, en el plazo legal, dos ejemplares de certificación: Uno, con el carácter de original, que retendrá en el Registro y otro, con el de copia, que entregará o remitirá al petionario. Dicha entrega o remisión se hará constar en el original mediante diligencia.

5. El Registrador expedirá notificación antes de que transcurra el día hábil siguiente, de todo asiento de presentación que afecte a la finca objeto de la certificación.

La notificación expresará el número y fecha del asiento de presentación practicado, la clase y objeto del título presentado y el número registral de la finca objeto de la certificación.

La notificación se hará por telégrafo o por correo certificado, según se haya solicitado, pero en todo caso, se entenderá bien hecha si se hiciere personalmente al destinatario, bajo recibo de éste.

6. Las notificaciones practicadas se harán constar en la certificación original mediante diligencia, que expresará necesariamente el número del asiento de presentación y la forma en que la notificación se haya efectuado. Si el Registrador lo considera conveniente, podrán también expresar sucintamente el contenido de dicho asiento.

7. Transcurrido el plazo de la información continuada, el Registrador lo hará constar por diligencia en el original sin que sea necesaria su notificación al solicitante.

8. La solicitud de certificación con información continuada podrá hacerse por correo, en cuyo caso será requisito imprescindible la legitimación notarial de la firma del solicitante.

9. Para la información continuada no será necesario la expedición de la certificación previa, si el interesado que ostente la condición del apartado 3 declara en la solicitud que deberá reunir los requisitos del apartado 2, y, en su caso, del 8, su conocimiento de la situación registral. En este caso, no se expedirá certificación del contenido ya existente en el Registro, y la Información, con el contenido, forma, plazos y efectos señalados en este artículo, se hará constar por diligencia a continuación del duplicado de la solicitud que quede en el Registro.

Artículo 354 a).

Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a Si al recibir la solicitud el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, lo comunicará inmediatamente al Notario.

2.^a La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota en la que se transcribirá la descripción de la finca si sus datos variasen respecto de los de la solicitud de información del Notario y se relacionarán su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, deberá comprender no sólo los datos del folio registral de la finca a la que la solicitud se refiera y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el libro diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

3.^a Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud.

4.^a El Registrador remitirá la información en el plazo más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de las que se pida información o la especial complejidad del historial registral de la finca haga imposible el cumplimiento del citado plazo, el Registrador comunicará al Notario, el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la información, que deberá estar comprendida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.

5.^a El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, deberá comunicar también al Notario, en el mismo día en que se haya producido, la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios, reciba en el plazo indicado.

6.^a Si el Notario solicita expresamente la información para un día determinado, el Registrador la enviará el día señalado con referencia a lo que resulte del cierre del Diario el día inmediatamente anterior.

7.^a Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.

8.^a Cuando el Notario no emplee telefax para obtener la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial se aplicará igualmente lo dispuesto en este artículo.

Artículo 355.

1. (Anulado)

2. El informe a que se refiere el apartado anterior podrá solicitarse con carácter vinculante, bajo la premisa del mantenimiento de la misma situación registral. **Dicho informe será vinculante tan sólo para el Registrador que lo hubiera realizado.**

3. (Anulado)

Se declaran nulos los apartados 1, 3 e inciso destacado por Sentencia del TS de 31 de enero de 2001. Ref. [BOE-A-2001-6394](#).

4. El Registrador emitirá el informe solicitado en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo.

TÍTULO NOVENO

Del modo de llevar los Registros

Oficina del Registro

Artículo 356.

En el local de cada Registro estarán constantemente expuestos al público uno o varios cuadros en que, con la debida claridad, se dé a conocer:

1. La fecha en que se haya establecido el Registro.

2. Los nombres de los Ayuntamientos comprendidos en la demarcación del Registro y de las poblaciones que constituyan cada uno de aquéllos, expresando, si alguna hubiere cambiado de nombre o fuere conocida con más de uno, todos los que tuviere o haya tenido desde el establecimiento del Registro.

3. Indicación del Registro a que hayan pertenecido las poblaciones comprendidas anteriormente en la demarcación de otro, expresándose la fecha en que se hubiere verificado su agregación al Registro a que últimamente correspondan.

4. Los nombres de las poblaciones que, habiendo pertenecido al Registro, se hayan segregado de él, con expresión de la fecha y del Registro al cual hayan pasado.

Cuando el territorio de un Registro se hubiere dividido entre varios o cuando se hubiere acordado la división de un término municipal en dos o más secciones, se incluirá en el cuadro la parte correspondiente de la Orden en que se hubieran fijado los límites respectivos.

El Registrador adicionará y rectificará los cuadros a que se refieren los párrafos anteriores con arreglo a las variaciones ocurridas de que tuviere noticia oficial pudiendo suplir las deficiencias que notare con el Nomenclátor del Instituto Geográfico.

También se tendrá en la Oficina, a disposición del público, un ejemplar del Arancel de honorarios.

Artículo 357.

Los Registradores podrán instalar sus oficinas en local que reúna las condiciones indispensables para la seguridad y conservación de los libros. En todo caso, será obligatorio para los Registradores titulares el cumplimiento de los preceptos que regulan la instalación de las oficinas, conforme al Reglamento del Colegio. Los Registradores, como titulares del Registro, podrán tomar en arriendo para sí y para sus sucesores en el cargo los locales en que instalen la oficina del Registro.

Los Registradores cuidarán de que el mobiliario de las oficinas sea el que requiere el decoro y la seguridad de los libros y documentos conservados en las mismas.

También deberán proveerse de aquellos medios que permitan, en caso de incendio, extinguir éste inmediatamente.

Artículo 358.

En cada Registro habrá un sello con el escudo de las armas de España en el centro y una inscripción que diga en la parte superior: «Registro de la Propiedad de..», y en la inferior el nombre del distrito hipotecario.

En todas las comunicaciones y documentos en que firmen los Registradores estamparán el expresado sello.

El Ministerio de Justicia podrá aprobar un modelo común y oficial del sello.

Artículo 359.

Los Registradores de la Propiedad podrán usar máquina de escribir para toda clase de documentos destinados a mantener relaciones oficiales con los particulares y con los demás funcionarios o Autoridades, así como en las certificaciones que expidan del contenido de los asientos del Registro.

También podrán usar estampilla para el texto de las notas marginales concisas, las de mera referencia y las que tengan señalado un plazo de caducidad. De igual forma podrán extenderse las notas al pie de los títulos.

Artículo 360.

El Registro estará abierto al público, a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, los días hábiles desde las nueve a las catorce horas y desde las dieciséis a las dieciocho horas, sin perjuicio de que los sábados se aplique el régimen establecido por el Ministro de Justicia.

El Registrador, si lo estima conveniente y por el tiempo que crea necesario, podrá ampliar este horario en una hora, o adelantar en una hora la apertura y el cierre.

Cualquier modificación del horario, ocho días antes de su entrada en vigor, debe notificarse a la Dirección General y hacerse público mediante edicto fijado en lugar visible de la oficina.

Artículo 361.

Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación, sino durante las horas señaladas en el artículo anterior; pero podrán, fuera de ellas ejecutar las demás operaciones de su cargo.

Libros

Artículo 362.

En los Registros de la Propiedad se llevarán los libros y cuadernos siguientes:

Libro de inscripciones.

Diario de las operaciones del Registro.

Libro de incapacitados.

Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que éstos no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General.

Libro de estadística.

Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos.

Inventario; y

Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.

Artículo 363.

Los Libros del Registro de la Propiedad a que se refieren los artículos trescientos sesenta y cinco y trescientos sesenta y seis se formarán, ordenarán y rayarán conforme a las prescripciones y modelos que establezca la Dirección General de los Registros y del

Notariado, y se confeccionarán y distribuirán bajo la inspección del Colegio Nacional de Registradores.

Artículo 364.

En la primera hoja en blanco de cada libro extenderá el Delegado para la inspección de los libros una certificación expresando el número de folios que contuviere, la circunstancia de no hallarse ninguno tachado, escrito ni inutilizado y la fecha de la inspección.

El Juez de Primera Instancia, si residiere en el lugar donde radique el Registro, y, en otro caso, la Autoridad judicial del mismo lugar, pondrá su visto bueno a continuación de dicha certificación, después de rubricar la última de las hojas del Diario o del libro de inscripciones y de ser selladas todas con el del Juzgado.

Después de la diligencia a que se refiere el número anterior el Registrador extenderá, fechará y firmará una nota haciendo constar el recibo del libro en la forma consignada en la certificación.

Artículo 365.

En la portada del libro Diario se consignará: «Diario de las operaciones del Registro de la Propiedad de ..., tomo ... Empieza en ... de ... del año».

En la hoja siguiente a la de la portada se insertarán únicamente la certificación y nota prevenidas en el artículo anterior.

Cada folio del Diario contendrá un margen en blanco suficiente para extender en él las notas marginales correspondientes, dos líneas verticales formando columna, para consignar entre ellas el número en guarismos del asiento respectivo, y un ancho espacio, rayado horizontalmente, a fin de escribir los asientos mismos. En la parte superior de cada folio se estampará, con el número del mismo, el siguiente encasillado: Notas marginales.—Número de los asientos.—Asientos de presentación.

Artículo 366.

Cada folio del libro de inscripciones contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; dos líneas verticales formando columna, para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo, y un ancho espacio, rayado horizontalmente, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones. En la parte superior de cada folio se estampará con el número del mismo el siguiente encasillado: «Notas marginales.—Número de orden de las Inscripciones.—Finca número».

En la portada de este libro se consignará: «Libro de inscripciones del Registro de la Propiedad de ..., Audiencia de ..., tomo ... del Ayuntamiento de ..., tomo ... del archivo de este Registro de la Propiedad.» En la hoja siguiente a la de la portada se insertarán únicamente la certificación y nota prevenidas en el artículo 364.

Artículo 367.

Cuando por destrucción o deterioro de la encuadernación de algún libro fuere necesario reencuadernarlo, los Registradores podrán llevarlo a cabo siempre que se verifique en la misma oficina y que las tapas, planos, lomos y puntas sean semejantes a la encuadernación destruida, poniéndolo en conocimiento de la Dirección General.

Si por circunstancias especiales no pudiere efectuarse la reencuadernación conforme al párrafo anterior, será preciso la autorización previa del Centro directivo, quien determinará el modo y forma de verificarla.

Ordenación del archivo

Artículo 368.

En los Registros de la Propiedad se abrirá un libro por cada Ayuntamiento. No obstante, podrá abrirse un libro a cada una de las Entidades locales menores de un término municipal.

La división de un término en dos o más Secciones se practicará obligatoriamente cuando se trate de poblaciones en que haya más de un Juzgado de Primera Instancia y siempre que por razones de conveniencia pública se estime necesario, para lo cual la Dirección General, por sí o a instancia del Registrador, instruirá el oportuno expediente, en el que se determinará la demarcación territorial de cada una de las Secciones y su numeración.

Cuando el movimiento de la propiedad lo aconseje, el Registrador podrá abrir en cada Ayuntamiento o Sección hasta tres libros corrientes: uno para inscribir las fincas, con números impares; otro para los pares y un tercero para los casos prevenidos en el artículo trescientos setenta y nueve de este Reglamento. En casos excepcionales, la Dirección General podrá acordar la apertura de los libros corrientes que estime necesarios, por sí o a propuesta del Registrador, y dictará las oportunas instrucciones para facilitar el servicio.

Artículo 369.

Los libros estarán numerados por orden de antigüedad, y, además, los de cada término municipal tendrán una numeración especial correlativa.

Si algún término municipal estuviera dividido en dos o más Secciones, se añadirán las palabras «Sección primera o segunda» o la que corresponda.

Artículo 370.

Siempre que se trate de practicar en los nuevos libros de la Sección alguna operación relativa a fincas inscritas en libros anteriores a la división, se dará a la finca el número que le corresponda, poniendo a continuación: «antes número ..., folio ..., libro ...». Este nuevo asiento, que figurará como inscripción primera o anotación A, será continuación de los hechos anteriormente y se referirá a ellos en la forma reglamentaria. Al final del último de los asientos practicados en los antiguos libros del término municipal dividido se pondrá la oportuna nota de referencia a los nuevamente abiertos.

Artículo 371.

Siempre que por alteración de la circunscripción territorial de un Registro se incorporen los libros de un Ayuntamiento o Sección a otro Registro, se considerará que forman una Sección nueva de este último.

Ordenación de los asientos en los libros

Artículo 372.

Las asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondiera hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Artículo 373.

El Registrador autorizará con firma entera los asientos de presentación del Libro Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones extensas y la nota prevenida en el artículo 364.

Podrán autorizarse con media firma las notas marginales de cualquier clase, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones concisas y la diligencia de cierre del libro Diario.

Artículo 374.

Los Registradores se ajustarán, en lo posible, para la redacción de los asientos, notas y certificaciones, a las instrucciones y modelos oficiales.

Artículo 375.

Las cantidades, números y fechas que hayan de contener las inscripciones anotaciones preventivas y cancelaciones se expresarán en letra; podrán consignarse en guarismos las

referencias a disposiciones legales, las fechas del título anterior al que produzca el asiento, las de los documentos complementarios y los números, cantidades o fechas que consten en asientos anteriores o se refieran a datos del Registro.

En los asientos de presentación y notas marginales se utilizarán guarismos.

Los conceptos de especial interés en los asientos serán destacados mediante subrayado, tipo diferente de letra o empleo de tinta de distinto color.

Artículo 376.

Cuando el primer asiento solicitado se refiera a un derecho real y con el título presentado se pueda inscribir la adquisición del inmueble, con arreglo al artículo 205 de la Ley, se harán dos inscripciones: la de dominio de la finca y después la del derecho real.

En igual forma se procederá cuando el asiento de que se trate sea de anotación preventiva.

Artículo 377.

En el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito.

Artículo 378.

Los Registradores, tomando en consideración el movimiento que tuviere la propiedad en sus partidos respectivos, destinarán a cada finca el número de hojas que consideren necesarias, poniendo a la cabeza de todas, a medida que empezaren a llenarlas, el número de la finca.

Artículo 379.

Si se llenaren las hojas destinadas a una finca o no pudieren utilizarse por causa legal, se trasladará el número de aquélla a otro folio del tomo corriente del mismo Ayuntamiento o Sección, o a la primera hoja libre y sobrante de las que hubieren sido dedicadas en tomos sucesivos del Ayuntamiento o Sección de que se trate, por el orden de su numeración, a fincas cuya existencia hipotecaria conste extinguida por haberse agrupado a otras para constituir nuevo número, por haberse consumido íntegramente en virtud de segregaciones que se acrediten con la debida claridad en las respectivas notas marginales o por haber sido objeto de anotaciones de suspensión de fincas embargadas en procedimiento criminal o anotaciones preventivas por falta de previa inscripción que estén canceladas o deban cancelarse previamente al pase que haya de practicarse.

En estos casos se escribirá, a continuación de las palabras impresas, «Finca número ...», la palabra duplicado, triplicado y así sucesivamente, y en el renglón siguiente, una indicación del tomo y folio en que se halle el asiento anterior, del modo siguiente: «Viene del folio ... del tomo ...».

En la última página de las hojas agotadas, y al lado del número de la finca objeto del pase, se pondrá: «Continúa al folio ... del tomo ...».

Artículo 380.

Siempre que en un mismo título se comprendan dos o más inmuebles o derechos reales que deban ser inscritos bajo distinto número, se indicará esta circunstancia en la inscripción extensa, y en la nota al margen del asiento de presentación se hará constar detalladamente el libro, tomo, folio y números o letras de los asientos practicados en virtud del referido título.

Artículo 381.

Los Registradores cuidarán de verificar las inscripciones extensas en alguna de las fincas principales o en la de mayor valor.

Artículo 382.

Practicadas las inscripciones extensas de un título que comprenda varias fincas situadas en el mismo término municipal, y pedida posteriormente, mediante nuevo asiento de presentación, la inscripción de alguna otra finca del mismo título, se extenderá una inscripción concisa, con referencia a la correspondiente inscripción extensa, pero haciéndose constar en aquélla el día y la hora, número, folio y tomo del asiento de presentación últimamente practicado.

Artículo 383.

No podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil.

Una vez practicada la inscripción en el Registro de Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél.

Artículo 384.

En todo procedimiento administrativo de apremio, seguido para hacer efectivos descubiertos por razón de impuestos, sin cuyo previo pago no pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el acto o contrato que hubiere motivado las liquidaciones objeto del apremio, se estará a lo dispuesto en la Orden de 8 de agosto de 1934.

Artículo 385.

Siempre que se dé al interesado conocimiento de la minuta, en la forma prevenida en el artículo 258 de la Ley, y manifieste su conformidad, o, no manifestándola, decida el Juez de Primera Instancia la forma en que el asiento se deba extender, se hará mención de una u otra circunstancia en el asiento respectivo.

Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición

Artículo 386.

(Anulado)

Artículo 387.

(Anulado)

Artículo 388.

(Anulado)

Artículo 389.

Al margen del asiento de presentación extenderá el Registrador una nota igual a la expresada en el artículo anterior.

Artículo 390.

El Registrador devolverá la ejecutoria o el duplicado del mandamiento que contenga la nota de hallarse despachado al Tribunal de donde proceda, conservando el otro duplicado en su legajo.

Artículo 391.

(Anulado)

Índices

Artículo 392.

Los Registradores llevarán dos clases de Índices, denominados Índice de Fincas e Índice de Personas, en los que se indicará el folio registral donde consten inscritas aquéllas y los asientos practicados a favor de éstas así como su transferencia y cancelación cuando proceda.

Artículo 393.

Los Índices de Fincas se llevarán por Ayuntamientos y los de Personas por Registros. Para los términos municipales divididos en Secciones, los Índices de Fincas se llevarán por Secciones.

Los Índices alfabéticos de Fincas y de Personas consistirán en fichas ordenadas por procedimiento manual o mecánico.

Artículo 394.

El Índice de Fincas se dividirá en tres secciones. En la primera, se incluirán las rústicas. En la segunda, las fincas urbanas. Y en la tercera sección, las fincas denominadas anormales o especiales, o de naturaleza indeterminada; en estas últimas fincas se indicarán, al menos, los datos relativos al lugar de situación, clase, nombre y referencia registral.

Artículo 395.

Las fichas de la sección de fincas rústicas llevarán en letra destacada en su parte superior el nombre del paraje, partida, sitio, aldea, parroquia o caserío en que se halle enclavada la finca y debajo el encasillado necesario para anotar:

- Primero.-Nombre del inmueble.
- Segundo.-Cultivo o uso agrícola.
- Tercero.-Medida superficial.
- Cuarto.-Linderos por los cuatro puntos cardinales.
- Quinto.-Número de la finca en el Registro, libro y folio.
- Sexto.-Referencia catastral, cuando constare.
- Séptimo.-Observaciones.

Artículo 396.

Las fichas del Índice de fincas urbanas se ordenarán alfabéticamente dentro de cada Ayuntamiento o Sección, por núcleos urbanos, pueblos o parroquias y, dentro de éstos, por calles o plazas; estos datos constarán en la parte superior. A continuación contendrán en sus correspondientes casillas:

- Primero.-Número moderno y, si constare, los antiguos.
- Segundo.-Destino, número de plantas y nombre, en su caso.
- Tercero.-Medida superficial del solar.
- Cuarto.-Linderos fijos, si los tuviere.
- Quinto.-Número de la finca en el Registro, libro y folio.
- Sexto.-Referencia catastral, si constare.
- Séptimo.-Observaciones.

Artículo 397.

Las fichas del Índice de Personas llevarán en lugar destacado los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas, y la razón social o denominación de las personas jurídicas y número de su código de identificación, y el siguiente encasillado a continuación:

- Primero.-Naturaleza de la finca o derecho inscritos a su favor.
- Segundo.-Referencia al asiento, en su caso, del Libro de Incapacitados.

Tercero.-Ayuntamiento o Sección.

Cuarto.-Situación.

Quinto.-Número de la finca en el Registro.

Sexto.-Libro, asiento, tomo y folio.

Séptimo.-Referencia a la cancelación o transmisión.

Artículo 398.

Los Registradores deberán hacer constar en los índices las alteraciones que, a su juicio, afecten a los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos inscritos, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes.

A este efecto se permitirán los interlineados y acotaciones que fueren necesarios.

Artículo 398.

1. Los índices de personas y fincas de los Registros de la Propiedad habrán de llevarse mediante procedimientos informáticos.

2. Los datos anteriores a la implantación de índices informatizados se incorporarán a éstos de forma progresiva y dentro del plazo que determine la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 398.

1. Los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.

2. La indicación de la situación de la finca en el plano matriz se hará constar en el índice de fincas. Se utilizarán como identificadores a estos efectos la referencia catastral de la parcela, en fincas urbanas, o la referencia parcelaria y coordinada UTM, en fincas rústicas.

3. La implantación de las bases gráficas se realizará de manera progresiva conforme al plan de actuación que fije la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Artículo 398.

1. El Índice General Informatizado de las fincas y derechos inscritos en todo el territorio nacional y de sus titulares será llevado por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Los Registradores remitirán periódicamente los datos necesarios para la confección del citado índice.

2. Los Registradores, a fin de facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado, suministrarán noticia de la existencia de titularidades registrales en cualquier Registro a favor de personas físicas o jurídicas determinadas, siempre que exista interés en el peticionario.

3. En los índices informatizados se incorporarán tanto las referencias catastrales y parcelarias indicadas en el apartado 2 del artículo 398.b como los datos relativos a los domicilios del adquirente y transmitente y la fecha de inscripción registral.

4. El Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad remitirá periódicamente al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, en soportes magnéticos, la información relativa a las transmisiones inscritas, con indicación de los datos identificadores de la finca y de los transmitentes y adquirentes.

Artículo 398.

Los programas informáticos precisos para la aplicación de lo dispuesto en los artículos anteriores deberán ser uniformes para todos los Registros de la Propiedad. La elaboración y suministro de dichos programas correrá a cargo del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. Los programas deberán ser aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 398.

1. El coste y financiación de las medidas previstas en los artículos anteriores se considerarán como gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros en los términos previstos en el artículo 294 de la Ley Hipotecaria.

2. Los Registradores estarán obligados a contribuir, conforme al criterio de proporcionalidad, a los gastos generales y comunes que ocasionen las medidas previstas en los artículos anteriores y el sostenimiento del servicio registral.

Artículo 399.

(Anulado)

Libro Inventario

Artículo 400.

En cada Registro habrá un inventario de todos los libros y legajos que en él existan, formado por el Registrador.

Al principio de cada año se adicionará el inventario con lo que resulte del año anterior.

Artículo 401.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo del Registro por dicho inventario, firmándolo en el acto de entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciera del inventario y no entregare.

Libros provisionales

Artículo 402.

Si llegase el caso de que algún Registro careciere de Libros para inscribir o de Diario, se abrirán los libros provisionales correspondientes, formados de uno o varios cuadernos de pliego entero y del número de hojas que el Registrador considere necesarias.

Artículo 403.

Los libros que hayan de abrirse con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior, tendrán un margen conveniente para las notas que procedan; se foliarán, se sellarán con el del Juzgado y se rubricarán por el Juez en todas sus hojas. En la primera se extenderá un certificado, que autorizarán el Juez y el Registrador con firma entera, expresando la circunstancias a que se refiere el artículo precedente.

Artículo 404.

En el libro provisional, si fuese el Diario, se extenderán los asientos de presentación en la forma prescrita por el artículo 249 de la Ley. Si fuese de Inscripciones, se practicarán las inscripciones y anotaciones que procedan, unas a continuación de otras, por riguroso orden de fechas, sin dejar páginas ni blancos intermedios.

Artículo 405.

Las notas de quedar presentado, anotado o inscrito el documento, que se ponen al pie del título, según lo prevenido en el artículo 253 de la Ley, y las expresadas en el 433 de este Reglamento, se extenderán asimismo con arreglo a dichas disposiciones, sin otra diferencia que la de sustituir la expresión del tomo y folio del Libro talonario con la del folio y número provisional.

Artículo 406.

En el día siguiente al de la entrega de los libros talonarios, si fuere hábil, se verificará el cierre de todos los libros provisionales de inscripciones, mediante diligencia extendida y firmada por el Juez y el registrador al final de cada uno de los libros, expresiva del número

de asientos que contenga y de que no hay blancos, enmiendas, raspaduras ni interlineados, o determinando los que resulten.

Cuando los libros provisionales sean Diarios, una vez recibido el Libro Diario talonario, se convertirá en definitivo el libro provisional mediante la oportuna diligencia extendida inmediatamente después del último asiento de cierre que se hubiere practicado, se les dará la numeración que les corresponda, encuadernándolos en forma adecuada, si ya no lo estuvieren, y archivándolos en el lugar que les pertenezca.

Artículo 407.

Los Registradores que no trasladasen todos los asientos practicados en los libros provisionales de inscripciones dentro de un plazo igual al duplo del tiempo en que aquéllos hubiesen estado abiertos y no alegaren causa justa que se lo haya impedido, podrán ser corregidos disciplinariamente.

Artículo 408.

Realizada la total traslación, el Registrador oficiará al Juez a fin de que el día que éste designe se verifique en el local del Registro la comprobación de los asientos trasladados, y resultando que lo han sido bien y fielmente, se hará constar por diligencia extendida en cada uno de los libros provisionales, a continuación de la de cierre, que firmarán el Juez y el Registrador, y, practicado, se archivarán dichos libros en el Registro.

En todo caso se pondrá en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado la apertura y cierre de los libros provisionales, explicando el motivo.

Los libros provisionales se conservarán en el Registro.

Artículo 409.

En el caso de que algún Registrador haya cesado en sus funciones antes de verificar la traslación a los libros talonarios de los asientos que hubiese extendido en los provisionales, deberá abonar al que lo ejecute los gastos que con tal motivo se le ocasionen. Igual abono deberán hacer, en su caso, los herederos del Registrador que hubiere fallecido, al que verifique la traslación de dichos asientos.

Los interesados, de común acuerdo, fijarán el importe de tales gastos y si no hubiere avenencia, expondrán sus diferencias a la Junta directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, quien oyendo a todos los interesados, y previa petición de los antecedentes que considere precisos, resolverá lo que estime justo. Esta resolución, si no fuere apelada ante el Centro directivo en el término de quince días, contados desde su notificación o la decisión del Centro directivo, se llevará a cabo, sin perjuicio del derecho del que se crea agraviado para acudir a la vía judicial.

Dichas reclamaciones no serán obstáculo, en ningún caso, para que el encargado del Registro lleve a efecto la traslación de asientos de los libros provisionales a los talonarios, en los plazos legales.

Legajos

Artículo 410.

Los Registradores formarán por meses, trimestres, semestres o años, según las circunstancias, cuatro órdenes de legajos: uno de los duplicados o copias de las cartas de pago, otro de mandamientos judiciales, otro de documentos públicos y otro de documentos privados.

Artículo 411.

Los legajos de cada especie se numerarán, separada y correlativamente, por el orden con que se formen. Los documentos se colocarán en cada uno por orden cronológico de despacho.

Artículo 412.

En todo documento archivado se pondrá indicación suficiente del asiento a que se refiera y, en su caso, copia de la nota puesta al pie del título.

Artículo 413.

Transcurrido el tiempo que cada legajo deba comprender, según la división adoptada, se cerrará con carpetas, indicando en cada una de éstas la especie de documentos que aquél contenga y el período de tiempo que abrace, e incluyendo un índice rubricado por el Registrador, que exprese el número y clase de cada uno de dichos documentos.

Artículo 414.

Los legajos de documentos existentes en el Registro que tengan matriz, hubiesen sido expedidos por duplicado o aparezcan registrados en otras oficinas, podrán inutilizarse una vez transcurridos veinte años desde que fueren formados. Pasado igual plazo se inutilizarán los legajos de cartas de pago y sus copias, los libros de estadística que sirvan de base a los estados a que se refiere el artículo 622 y los talonarios de recibos.

Los legajos de documentos públicos y privados, no comprendidos en el párrafo anterior; los libros de la antigua Contaduría de hipotecas y aquellos otros documentos que a juicio del Registrador puedan tener algún interés histórico, podrán trasladarse a los archivos que corresponda, previa autorización de la Dirección General, pasados veinte años de permanencia en la oficina del Registro.

En todo caso de inutilización de legajos o traslado de libros o documentos se hará la oportuna referencia en el inventario.

Diligencia de los libros de actas de la junta de propietarios**Artículo 415.**

En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.^a Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la substracción.

2.^a Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.^a La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro.

Todas las hojas del libro que se presente para diligenciar habrán de estar numeradas con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

4.^a Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario en el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios.

5.^a La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad -incluyendo, en su caso, los datos registrales-, número que

cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tiene el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas.

El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia.

Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado.

6.^a El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiere justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

7.^a Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos.

Practicada o denegada la diligencia, se extenderán seguidamente las oportunas notas de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Transcurridos seis meses desde la presentación del libro sin que fuera retirado, el Registrador procederá a su destrucción, haciéndolo constar así en el folio del edificio o conjunto o, en su defecto, en el libro-fichero y, además, al pie de la instancia y del asiento de presentación.

Diario y asientos de presentación

Artículo 416.

Cada día, antes de extender el primer asiento de presentación, en la línea inmediata siguiente a la última de la diligencia de cierre del día hábil precedente, se estampará la fecha que corresponda.

Al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el diario el asiento de presentación.

De igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente.

Siempre que el Registrador se negare a practicar el asiento de presentación por imposibilidad material o por otro motivo y el interesado no se conformare con la manifestación de aquél, podrá acudir en queja al Juez de Primera Instancia y, en su defecto, a la autoridad judicial de la localidad, quienes, oyendo al Registrador, resolverán lo procedente. Si la resolución dictada ordenare practicar el asiento, se procederá conforme a los artículos 573 y siguientes de este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil a que hubiere lugar, con arreglo al artículo 296 de la Ley.

Inmediatamente después de extendido el asiento de presentación se hará constar en el documento el día y la hora de la presentación y el número y tomo del diario correspondiente, mediante la oportuna nota.

Artículo 417.

Siempre que no sea posible extender el asiento de presentación en el momento de ingresar el título, por estar practicándose los de otros anteriormente presentados, por el número de títulos, por verificarse la entrada en hora próxima al cierre, o por otra causa, se

pondrá en el documento una nota en los siguientes términos: «Presentado a las ... de hoy, por don ... (nombre y apellidos, número de entrada que le corresponda y la fecha)». Esta nota podrá ser firmada por el presentante, si éste lo solicitare o el Registrador lo exigiere.

Cuando el número de documentos en los que se dé tal circunstancia sea elevado podrá llevarse un libro de entrada, en el que por riguroso orden se haga constar los documentos ingresados, con expresión de la persona del presentante y hora y día de su presentación.

En todo caso, los asientos se extenderán en el diario por el orden de entrada en el Registro, consignando como presentante y hora de presentación, los que consten en la nota indicada en el párrafo primero de este artículo o, en su caso, en el libro a que se refiere el párrafo precedente.

Artículo 418.

1. Los títulos y documentos a que se refiere el artículo 416 de este Reglamento, cualquiera que haya sido su modo de ingresar en el Registro, se asentarán en el Diario por su orden de recepción si la presentación se produce dentro del horario establecido reglamentariamente.

2. La presentación física sólo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro.

3. Si el título se recibe por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día.

4. Las comunicaciones de haber autorizado escrituras públicas, enviadas por los Notarios por medio de telefax, según lo dispuesto en el artículo 249 del Reglamento Notarial, se asentarán en el Diario de acuerdo con la regla general a excepción de las que se reciban fuera de las horas de oficina, que se asentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del Diario, simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el artículo 422 de este Reglamento. El asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Esta presentación dentro del citado plazo se hará constar por nota al margen del primer asiento y a partir de la fecha de esta nota correrán los plazos de calificación y despacho.

Si al recibir la comunicación el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral lo pondrá en conocimiento del Notario autorizante inmediatamente por medio de telefax. Por igual medio, el mismo día o el siguiente hábil, confirmará la recepción y comunicará su decisión de practicar o no el asiento de presentación.

5. Los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral, el día de su firma o en el siguiente hábil. En el mismo plazo, a través del mismo medio y a los mismos efectos, las autoridades administrativas podrán enviar al Registro de la Propiedad los documentos que hayan expedido.

A los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 de este artículo, así como las disposiciones, en él contenidas, sobre comunicaciones al remitente respecto a la situación de la finca, a la confirmación de la recepción del envío y a la decisión del Registrador de proceder o no a practicar el asiento de presentación.

Artículo 418.

Si concurren razones de urgencia o necesidad, cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del Registro de la Propiedad del distrito en que se haya otorgado el documento, que se remitan al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

En las poblaciones donde exista más de un Registro se establecerá entre los existentes un turno semanal para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 418.

1. El Registrador a quien se solicite la actuación a que se refiere el artículo anterior, después de calificar el carácter de presentable del documento, extenderá en el Diario un asiento de remisión, dándole el número que corresponda, y seguidamente remitirá al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento análogo, todos los datos necesarios para practicar el asiento de presentación, agregando además los que justifiquen la competencia del Registro de destino, el número que le haya correspondido en su Diario y su sello y firma.

2. Seguidamente extenderá nota al pie del documento, haciendo constar las operaciones realizadas así como la confirmación de la recepción dada por el Registro de destino, y lo devolverá al interesado para su presentación en el Registro competente, advirtiéndole que de no hacerlo en plazo de diez días hábiles caducará el asiento.

3. El acuse de recibo que deberá hacerse igualmente mediante telecopia o procedimiento similar, se consignará por medio de nota marginal en el Diario y se archivará en el legajo correspondiente.

Artículo 418.

1. El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción, extenderá el asiento de presentación solicitado conforme a la regla general.

2. Dentro del plazo a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, el interesado deberá presentar el documento original con la nota antes indicada, haciéndose constar dicha presentación por nota marginal, a partir de cuya fecha correrán los plazos de calificación y despacho.

Artículo 418.

En el supuesto de que los Registros de origen y destino tuviesen distinto horario de apertura y cierre del Diario, sólo se podrán practicar las operaciones a que se refieren los artículos anteriores durante las horas que sean comunes. Igual criterio se aplicará respecto a días hábiles.

Artículo 418.

(Derogado)

Artículo 419.

Al presentante de un título se le entregará, si lo pidiere, recibo del mismo en el cual se expresará la especie de título entregado, el día y hora de su presentación y, en su caso, el número y tomo del diario en el que se haya extendido el asiento.

Al devolver el título se recogerá el recibo expedido y, en su defecto, se podrá exigir que se entregue otro de la devolución del mismo.

Artículo 420.

Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.

3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

Artículo 421.

De cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones.

No será necesario reseñar los documentos complementarios en los asientos de presentación, salvo que lo pida el presentante.

Podrán ser objeto de un solo asiento de presentación los títulos si en ellos existe identidad en las circunstancias 1.^a y 2.^a del artículo 249 de la Ley.

Artículo 422.

Entregados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación, y si se presentaren por dos o más personas y ellas no determinaran el orden, se pondrá la misma hora a todos los títulos y se presentarán correlativamente, haciendo constar que a la misma hora se ha presentado otro u otros y citando el número que se les haya dado o deba dárseles.

Cuando los títulos presentados al mismo tiempo y relativos a una misma finca resulten contradictorios y no se manifestare por los interesados a cuál de ellos deba darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, expresando que se hace así porque no es posible extender la inscripción, o, en su caso, anotación solicitada, hasta que por los propios interesados o por los Tribunales se decida a qué asiento hay que dar preferencia.

Al margen de los respectivos asientos y al pie de los documentos se pondrá nota expresiva de la operación practicada.

Los documentos se devolverán a la persona o autoridad de que procedan para que aquélla use de su derecho si le conviniera y ésta, en su caso, dicte las providencias que estime pertinentes. Las anotaciones practicadas conforme al párrafo segundo caducarán al término del plazo señalado en el artículo 96 de la Ley, si dentro del mismo no acreditaren los interesados, mediante solicitud escrita y ratificada ante el Registrador, haber convenido que se dé preferencia a uno de los asientos, o no se interpusiere demanda para obtener de los Tribunales la declaración de preferencia. Si mediase convenio, el Registrador atenderá la manifestación hecha por los interesados y archivará la solicitud en el correspondiente legajo. Si por el contrario, se promoviese litigio, el demandante podrá solicitar que se anote preventivamente la demanda y expedido el oportuno mandamiento al Registrador, extenderá éste la anotación y pondrá al margen de las anteriormente verificadas una nota de referencia en los siguientes términos: «Presentado en (tal día) mandamiento para la anotación de demanda deducida por ..., según consta de la anotación letra ..., folio ..., tomo ..., queda subsistente el asiento adjunto hasta que recaiga sentencia ejecutoria».

En virtud de la ejecutoria que recaiga se practicarán los asientos que procedan.

Artículo 423.

Los asientos de presentación se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, inutilizando hasta el final la última línea de cada uno; se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos y expresarán las circunstancias contenidas en el artículo 249 de la Ley, pudiendo añadirse otras que contribuyan a distinguir el título presentado, como el número de protocolo, procedimiento o expediente del documento que motive el asiento.

La situación de la finca se expresará, si fuere rústica, indicando el término municipal, sitio o lugar en que se hallare, y, si fuere urbana, el nombre de la localidad, el de la calle, plaza o barrio y el número, si lo tuviere, y el piso o local, en su caso. La indicación del término municipal o localidad se podrá omitir cuando el Registro comprenda uno solo.

El lugar y la fecha serán los que, para todos los asientos practicados el mismo día, conste en la apertura y diligencia de cierre.

Al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, si ésta lo solicitare o aquél lo exigiere.

La firma del Registrador en la diligencia de cierre implicará su conformidad con todos y cada uno de los asientos de presentación no firmados especialmente.

Artículo 424.

Extendidos todos los asientos de los títulos presentados en el día de la fecha, en la línea siguiente a la que ocupe el último practicado se extenderá la diligencia de cierre que previene el artículo 251 de la Ley, en estos términos: «Cierre del Diario con los asientos números (del primero al último).» Esta diligencia, en el supuesto de que en esa fecha no se

hubieren presentado documentos, hará referencia a tal circunstancia, expresando «Cierre del Diario sin asientos», y en ambos supuestos se expresará el lugar y firmará el Registrador.

Artículo 425.

Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia.

Artículo 426.

Después de extendido el asiento de presentación, si las fincas a que se refiere el título constasen inscritas según éste, deberá extenderse en el folio de cada una de ellas una referencia a la presentación, la cual, en los casos de segregación o agrupación, se extenderá al margen de la inscripción de la finca matriz o de las que hayan de agruparse. En los casos de inmatriculación y también en los de agrupación y segregación podrán hacerse constar los datos oportunos y la descripción íntegra de las fincas en un libro auxiliar abierto al efecto, o bien mediante la confección de la oportuna ficha.

Artículo 427.

Extendido el asiento de presentación, el presentante o el interesado podrán retirar el documento sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado.

También podrán retirar el documento para satisfacer los impuestos o para subsanar defectos.

Siempre que el Registrador devuelva el título hará en él una indicación que contenga la fecha de presentación y extenderá nota al margen del asiento de presentación, expresiva de la devolución, firmada por el presentante o el interesado cuando el Registrador lo exigiere.

Artículo 428.

Cuando presentado un título sea retirado para pago de impuestos, subsanación de defectos o por cualquier otra causa, y posteriormente se aporte otra copia o ejemplar del mismo, podrá despacharse el asiento con éstos, siempre que no exista duda de la identidad entre ambas copias o ejemplares, haciéndose constar esta circunstancia en las notas de despacho al margen del asiento de presentación y en el documento.

Artículo 429.

Si la calificación fuere desfavorable al despacho del documento presentado, se notificará al presentante o al interesado, verbalmente o por escrito, haciéndose constar dicha notificación por nota al margen del asiento de presentación que firmará el notificado si el Registrador lo exigiere.

En todo caso, transcurrido el plazo de treinta días que señala el artículo 97, el Registrador extenderá la nota de calificación correspondiente o despachará el documento de acuerdo con su calificación, salvo que el presentante o el interesado le comunique, verbalmente o por escrito, que opta por retirar el documento, subsanar el defecto o pedir anotación preventiva por defecto subsanable, en su caso; solicitar la extensión de la nota de suspensión o denegación, con expresión de los motivos, o expresar su conformidad a la extensión del asiento, con eliminación de los pactos o estipulaciones rechazadas o con el alcance y contenido que exprese la calificación. Por nota al margen del asiento de presentación se hará constar la operación realizada.

Artículo 430.

Si el Registrador no hiciese la inscripción solicitada por defecto subsanable, se tomará anotación preventiva con arreglo al apartado 9 del artículo 42 de la Ley, si el presentante o interesado lo solicitaren.

Para la práctica de la anotación de suspensión deberá aportarse al Registro el documento presentado, caso de haber sido retirado.

Artículo 431.

No se retrasará por falta de pago de honorarios el despacho de los documentos presentados ni su devolución, sin perjuicio de que el Registrador proceda a su cobro por la vía de apremio.

Artículo 432.

1. El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes:

a) En los casos previstos en los artículos 97 y 111 de este Reglamento, cuando su aplicación dé lugar a la prórroga del asiento.

b) En el caso de retirada del documento para pago de impuestos sin que se haya devuelto al interesado por la correspondiente Oficina de gestión. En este caso, a instancia del presentante o del interesado, formulada por escrito, acompañada del documento justificativo de aquella circunstancia y presentada en el Registro antes de la caducidad del asiento, se prorrogará éste hasta ciento ochenta días desde su propia fecha.

c) En el caso de que para despachar un documento fuere necesario inscribir previamente algún otro presentado con posterioridad, el asiento de presentación del primero se prorrogará, a instancia de su presentante o interesado, hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente, o hasta el día en que caduque el asiento de presentación del mismo.

d) En el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa.

2. La prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

3. La prórroga de los asientos de presentación se hará constar por nota al margen de los mismos.

4. Los asientos prorrogados como consecuencia de la prórroga de otro caducarán a los treinta días, contados desde el despacho del documento a que se refiera aquel asiento o desde su caducidad, salvo que su plazo de vigencia fuera superior.

Artículo 433.

Durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción.

Tal desistimiento, cuando sea total, deberá formularse en documento público o privado, con firmas legitimadas notarialmente. Si el desistimiento solamente afectare a una parte de contenido del documento, podrá realizarse verbalmente. En todo caso la solicitud de desistimiento se hará constar por nota al margen del asiento de presentación de que se trate.

El desistimiento no podrá admitirse cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado salvo que la petición del desistimiento se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste, con las formalidades expresadas en el párrafo anterior.

Tratándose de documentos judiciales o administrativos, el desistimiento deberá ser decretado o solicitado por la Autoridad, funcionario u órgano que hubiere expedido el mandamiento o documento presentado.

En cualquier caso, el Registrador denegará el desistimiento cuando, a su juicio, perjudique a tercero. Contra la negativa del Registrador, que se hará constar por nota al margen del asiento de presentación y en el documento o solicitud, podrá interponerse recurso gubernativo.

Aceptado el desistimiento, se cancelará el asiento o asientos de presentación afectados por el mismo, por medio de nota marginal.

Artículo 434.

Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación.

Si se practicaren los asientos, la nota expresará tal circunstancia, indicando la especie de inscripción o asiento que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de inscripción o en su caso, letra de la anotación practicada. Si el asiento se refiriese a varias fincas o derechos comprendidos en un solo título, se indicará, además, en todo caso, al margen de la descripción de cada finca o derecho el tomo, folio, finca y número o letra del asiento de que se trate.

Si del Registro resultan cargas o limitaciones anteriores distintas de las expresadas en el título despachado, se hará constar en la nota de despacho el solo dato de que son distintas o de que resultan otras cargas o limitaciones, sin más precisiones; si consta la expedición de la certificación de cargas prevista en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la nota de despacho se hará relación circunstanciada del procedimiento o procedimientos para los que se expidió la certificación.

Siempre que el Registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado, devolverá el título con nota suficiente que indique la causa o motivo de la suspensión o denegación y, en su caso, el tomo, folio, finca y letra de la anotación de suspensión que se hubiere practicado, salvo que hubiese solicitado la devolución del documento sin otra nota que la prevenida en el artículo 427.

Cuando la suspensión o denegación afecte solamente a algún pacto o estipulación o a alguna de las fincas o derechos comprendidos en el título, en la nota deberá expresarse la causa o motivo de la suspensión o denegación, salvo que el presentante o el interesado hayan manifestado su conformidad en que se despache el documento sin esa estipulación o pacto o hubieren desistido de que se practique operación alguna respecto de la finca o derecho a los que el defecto se refiera, en cuyo caso la nota indicará únicamente la circunstancia de la conformidad o del desistimiento, pero no los motivos de la suspensión o denegación.

Del propio modo, en las notas de despacho se hará constar sucintamente el carácter o modalidad del asiento practicado cuando difiera de lo solicitado o pretendido en el título.

Las notas de despacho, en cualquiera de los casos expresados, irán firmadas por el Registrador.

Cuando en el título presentado no hubiere espacio suficiente para extender la nota, se comenzará al pie del documento con la palabra o sílabas que pudieran extenderse continuando luego en folio aparte.

Artículo 435.

Al margen del asiento de presentación se extenderá, el mismo día, una nota análoga a la extendida al pie del documento.

Cuando al margen del asiento de presentación no haya espacio suficiente para extender la nota, se continuará ésta al margen de otro u otros asientos de presentación en los que sea posible, cuidando de expresar con detalle la continuación y procedencia de la nota, de forma que no pueda confundirse con la correspondiente a otros asientos.

Artículo 436.

Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal.

En caso de recurso se extenderá nota al margen del asiento de presentación, si no hubiere transcurrido el plazo de su vigencia, haciendo constar que queda prorrogado hasta su resolución.

Alteraciones en el nombre y número de fincas

Artículo 437.

Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices y, cuando se practique una nueva inscripción, en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias.

Los interesados podrán solicitar, verbalmente o por escrito, la extensión, al margen de la última inscripción, de una nota relacionando el acuerdo del Municipio, su fecha y las circunstancias que rectifiquen, de conformidad con el correspondiente oficio de la Alcaldía, haciéndose referencia al número y legajo en que estuviere archivado.

TÍTULO DÉCIMO

De la Dirección e Inspección de los Registros

Sección 1.ª De la Dirección General

Competencia y organización de la Dirección General

Artículo 438.

A la Dirección General de los Registros y del Notariado competen, como Centro superior directivo y consultivo, todos los asuntos referentes al Registro de la Propiedad.

Artículo 439.

La Dirección General está formada por:

Un Director general.

Un Cuerpo Especial Facultativo, compuesto de Subdirector y Oficiales y Auxiliares Letrados, en número correspondiente al de Secciones que integren el Centro directivo.

El personal administrativo determinado por las Leyes y disposiciones de carácter orgánico.

Auxiliares mecanógrafos; y

Subalternos, en número proporcionado a las necesidades de los servicios.

Director general

Artículo 440.

El Director general será nombrado por Decreto acordado en Consejo de Ministros.

Artículo 441.

El Director general es Jefe Superior de Administración Civil, con los honores y prerrogativas que como tal le correspondan.

Dependerá inmediatamente del Ministro de Justicia, someterá del mismo modo a su resolución todos los asuntos que deban decidirse con su acuerdo y dictará por sí las resoluciones que legal o reglamentariamente no exijan esa circunstancia.

Artículo 442.

Además de las atribuciones conferidas al Director general por el artículo 260 de la Ley y las expresadas en cada caso por este Reglamento, le corresponderá:

Primera. Proponer al Ministro de Justicia las reformas y alteraciones que sean necesarias en la organización de la Dirección General.

Segunda. Proponer a la Subsecretaría del Ministerio los destinos del personal administrativo y auxiliares mecanógrafos necesarios para el servicio, así como su cese en el Centro directivo.

Tercera. Ejercer, por sí o por medio del Subdirector, el cual tendrá carácter de Inspector central, la alta inspección y vigilancia de los Registros de la Propiedad, entendiéndose a este efecto directamente con los Presidentes de las Audiencias Territoriales, como Inspectores permanentes dentro de su territorio. Esta función inspectora, sólo para casos concretos, podrá delegarla, cuando lo crea necesario para el mejor servicio, y comprendiendo en cada caso las atribuciones necesarias, en las personas u organismos expresados en el artículo 267 de la Ley.

Cuarta. Dictar, conforme a las Leyes y Reglamentos, todas las disposiciones y medidas que estime procedentes en los asuntos de su competencia.

Quinta. Acordar el régimen interior de la Dirección y la distribución de los servicios.

Sexta. Publicar el anuario de la Dirección con los Escalafones de los Cuerpos Facultativos de Registradores de la Propiedad y demás Cuerpos dependientes de aquélla y los datos estadísticos a que se refiere el número cuarto del mencionado artículo 260 de la Ley, así como autorizar la publicación de las disposiciones de carácter general de su competencia y de las resoluciones que no sean de mero trámite.

Séptima. Las demás atribuciones conferidas por la legislación hipotecaria, notarial y de los Registros Civil, Mercantil y demás especiales a cargo de la Dirección, así como por el Reglamento del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad en las materias de la competencia de éste, de mutualidad y colegiación y personal auxiliar de los Registros.

Artículo 443.

Por ausencia, enfermedad u otra justa causa de imposibilidad del Director, hará sus veces el Subdirector, y, a falta de éste, el Oficial primero o el que reglamentariamente le sustituya.

Cuerpo Especial Facultativo

Artículo 444.

La plantilla del Cuerpo Especial Facultativo guardará relación y correspondencia, según determina el artículo 261 de la Ley, con el número de Secciones que integren la Dirección General, de manera que cada una de éstas cuente con un Oficial Letrado Jefe y, por lo menos, con un Auxiliar Letrado.

Artículo 445.

A los cargos de Subdirector y de Oficiales y Auxiliares Letrados serán aplicables las incompatibilidades señaladas para Registradores y Notarios en la legislación hipotecaria y notarial, siendo, desde luego, incompatibles con cualquier cargo de la Administración pública.

Artículo 446.

Los funcionarios del Cuerpo Especial Facultativo que sirvan en la Dirección tendrán los haberes que se señalen en los presupuestos del Estado.

Artículo 447.

El Director general podrá conceder cada año a los funcionarios que sirvan en el Centro directivo licencia por el tiempo máximo de un mes, mediante justa causa y si lo consiente el servicio.

Las licencias por un tiempo mayor las concederá el Ministro.

Las solicitudes deberán cursarse en todo caso por conducto del Jefe inmediato, el cual informará.

Artículo 448.

Las plazas de Subdirector, Oficiales y Auxiliares Letrados, en las vacantes que ocurran, se proveerán necesariamente por ascenso de rigurosa antigüedad, con arreglo a lo prescrito en el artículo 262 de la Ley y según el Escalafón del Cuerpo, publicado en el último Anuario.

Artículo 449.

La Junta de Oficiales a que se refiere el artículo doscientos sesenta y seis de la Ley estará presidida por el Director o quien haga sus veces, y actuará como Secretario el Oficial Letrado, Jefe de Sección, más moderno.

En los casos en que así se estime conveniente, podrán intervenir en las sesiones, y ser oídos, con voto, los demás Letrados de la Dirección General. En ésta se custodiará un libro donde se lleven las actas de sesión de las Juntas que serán firmadas por todos los asistentes.

La Junta de Oficiales emitirá dictamen en los casos en que informen la Junta de Decanos del Notariado, la del Colegio Nacional de Registradores o en que haya de emitir dictamen el Consejo de Estado.

Cualquiera que fuera la decisión en definitiva acordada por la Dirección General o por el Ministerio en los casos en que sea según la Ley, requisito previo la consulta a la Junta de Oficiales, en la disposición o resolución que se publique, se expresará, según los casos, la frase "oída" o "de conformidad con la Junta Consultiva de la Dirección General".

Artículo 450.

El ingreso en el Cuerpo Facultativo será siempre por oposición, bien directa, bien a través de la oposición a ingreso en los Cuerpos de Registradores y Notarios, y con los demás requisitos que se establecen en el artículo doscientos sesenta y dos de la Ley y en este Reglamento.

De cada dos vacantes de Auxiliares Letrados que resulten después de corrida la Escala, se proveerán en turno alterno: una por oposición entre Licenciados en Derecho, varones, mayores de veintitrés años, que reúnan las demás condiciones reglamentarias, y otra por concurso de méritos entre Registradores de la Propiedad y Notarios también de modo alterno con más de cinco años de servicios efectivos en sus cargos, quienes quedarán, si obtuvieran plaza, excedentes en el Escalafón de origen.

Declarada desierta una vacante en cualquiera de los dos turnos, se anunciará su provisión en el siguiente.

Oposición directa

Artículo 451.

Para la provisión de las plazas correspondientes al primer turno se convocarán por la Dirección General oposiciones dentro de los dos meses siguientes a aquel en que hubiere ocurrido la vacante, y los ejercicios se realizarán dentro de los seis meses siguientes a la convocatoria.

Esta se hará por anuncio en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 452.

La Dirección General, para mejor proveer, podrá reclamar directamente toda clase de informes de los solicitantes y acordará en definitiva sobre la admisión de opositores y su declaración de aptitud legal y reglamentaria, oída necesariamente la Junta de Oficiales.

Artículo 453.

Los ejercicios serán cuatro, todos ellos públicos, y consistirán:

El primero, en contestar a seis preguntas relativas a las siguientes materias: tres de Derecho civil, común y foral, y tres de Legislación hipotecaria.

El segundo, en contestar a otras siete preguntas: dos de Legislación notarial, una sobre Registro Civil, dos de Derecho mercantil, una de Derecho administrativo y una de Legislación del Impuesto de Derechos Reales.

El tercero consistirá en traducir directamente dos textos en dos lenguas extranjeras elegidas por el opositor. Si éste lo hubiere solicitado en su instancia, podrá en la misma forma acreditar su conocimiento de otros idiomas.

El cuarto, en despachar un recurso gubernativo contra la calificación de los Registradores, o en resolver una consulta sobre un punto dudoso de Derecho civil, mercantil, administrativo, hipotecario, notarial o de Registro Civil.

Artículo 454.

Para la práctica del primero y segundo ejercicio se publicará en el «Boletín Oficial del Estado», al propio tiempo que la convocatoria, un cuestionario desarrollado con extensión análoga a la de los programas de los Cuerpos dependientes de la Dirección General.

Artículo 455.

El Tribunal ante quien han de celebrarse las oposiciones, designado por Orden ministerial, estará constituido por:

El Director general de los Registros y del Notariado, como Presidente.

El Subdirector.

El Decano del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

El Decano del Colegio Notarial de Madrid.

Un Catedrático titular de la Facultad de Derecho de la Universidad Central; y

Dos Oficiales Letrados del Centro directivo.

Actuará de Secretario el Vocal Oficial Letrado más moderno.

Podrán concurrir también, con el carácter de asesores, para el ejercicio de idiomas, dos Profesores oficiales de Lenguas o funcionarios de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores.

Artículo 456.

Toda la materia de oposiciones no desarrollada en este Reglamento relativa a las solicitudes de los opositores, así como el funcionamiento del Tribunal, práctica de los ejercicios y propuesta de opositores aprobados, será objeto de un Reglamento especial.

Concurso de méritos

Artículo 457.

Las vacantes del Cuerpo Facultativo que hayan de proveerse entre Registradores de la Propiedad y Notarios con más de cinco años de servicios, en las condiciones del artículo 262 de la Ley, se anunciarán en el «Boletín Oficial del Estado», a concurso de méritos, a fin de que los interesados, dentro de un plazo de treinta días naturales, presenten las solicitudes y justificantes.

Artículo 458.

Se apreciarán en dicho concurso especialmente: trabajos de investigación jurídica, méritos académicos, especiales servicios prestados a los Cuerpos dependientes del Ministerio y conocimiento de idiomas.

Artículo 459.

Los solicitantes expresarán en su instancia a la Dirección General y bajo su responsabilidad:

Primero. Su situación administrativa, con servicios efectivos en el cargo de Registrador o de Notario.

Segundo. Enumeración de méritos, especialmente apreciables en el concurso y cualesquiera otros que quieran alegar.

Tercero. Declaración jurada de no haber sido sancionados ni corregidos disciplinariamente en el ejercicio de su cargo o cargos, o, en su caso, de los correctivos que les hayan sido impuestos.

En este último supuesto la Dirección General podrá, discrecionalmente, admitir o excluir de la lista de solicitantes al corregido.

Acompañarán a dicha instancia los justificantes que acrediten los méritos alegados, cuando no consten al Centro directivo.

Si alegaren el conocimiento de idiomas, los justificarán del propio modo establecido para las oposiciones.

Artículo 460.

La lista de los admitidos con aptitud legal y reglamentaria se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». En el mismo anuncio, en su caso, podrá convocarse a los aspirantes para la práctica del ejercicio de idiomas. Para este ejercicio la Dirección podrá asesorarse de Profesores o intérpretes, según lo determinado para la oposición.

Artículo 461.

La Dirección General, examinadas las solicitudes y justificantes, los informes de cualquier clase obtenidos y, en su caso, el resultado del ejercicio de idiomas, resolverá el concurso según los méritos de los aspirantes, y propondrá los oportunos nombramientos.

Artículo 462.

A los efectos del párrafo penúltimo del artículo 263 de la Ley, los funcionarios del Cuerpo Especial Facultativo que, procedentes del Notariado obtengan por concurso plazas de Registradores de la Propiedad, ocuparán en el Escalafón de este último Cuerpo el número que corresponda según la antigüedad que les confiera la fecha de la toma de posesión en el Centro directivo. Igualmente y en el mismo caso, los procedentes del Cuerpo de Registradores, ocuparán en el Escalafón Notarial el número que les corresponda según su antigüedad en dicho Cuerpo Especial Facultativo.

Artículo 463.

Sin perjuicio del estricto cumplimiento de los plazos señalados sobre su provisión en propiedad, para desempeñar interinamente las plazas vacantes de Letrados de la Dirección, serán preferidos los Registradores y Notarios que lo soliciten y, en su defecto, los que tengan aptitud legal para tomar parte en las oposiciones a aquellas plazas.

Los nombramientos se harán por Orden ministerial.

Régimen interior

Artículo 464.

La distribución de los servicios de la Dirección General en Secciones y Negociados, así como los deberes de los funcionarios del mismo Centro y cuanto sea necesario para el

pronto y acertado despacho de los asuntos relativos a los ramos de la competencia del mismo, se harán por el Ministerio de Justicia a propuesta del Director general, de acuerdo con la legislación en cada materia.

Artículo 465.

El personal del Cuerpo Administrativo, así como el de Auxiliares mecanógrafos adscrito a la Dirección, conservará sus derechos y figurará en la plantilla general del Ministerio, quedando sometidos al Reglamento de 9 de julio de 1917.

El Director general determinará el personal administrativo y auxiliar mecanógrafo necesario para el cumplimiento de los servicios encomendados a la Dirección, y propondrá a la Subsecretaría las adscripciones correspondientes, así como los ceses en el Centro directivo por traslado u otra causa.

Una vez adscrito el personal al Centro directivo, queda sometido al régimen y disciplina del mismo. La Dirección General instruirá los expedientes por faltas cometidas en los servicios de la misma.

Para la concesión de permisos o licencias, la Dirección General se atemperará a lo establecido dentro del régimen general del Ministerio en cuanto a condiciones y tiempo de concesión.

Sección 2.^a De la Inspección de los Registros

Inspección Central

Artículo 466.

La alta función inspectora y de vigilancia de la Dirección General, conforme al artículo 267 de la Ley, será ejercida directamente por el Subdirector, quien tendrá carácter y atribuciones de Inspector Central, o, en su defecto, por cualquiera de los Oficiales Letrados asignados por el Director general. Ello se entiende sin perjuicio de la superior facultad del mismo Director general.

Artículo 467.

Los funcionarios encargados de dicha Inspección devengarán las dietas y viáticos que les correspondan reglamentariamente con cargo a la partida a este efecto presupuestada.

Artículo 468.

Para casos concretos, la Inspección Central, previo informe de la Sección, podrá proponer y la Dirección General acordar una especial delegación en los Presidentes de las Audiencias Territoriales, en el Colegio Nacional de Registradores o en cualquier Registrador de la Propiedad.

Cuando la delegación recaiga en el Colegio de Registradores, sin expresa designación de personas, la Junta directiva de aquél designará los Registradores que hayan de ejercerla.

La delegación, conforme al citado artículo 267 de la Ley, comprenderá en cada caso las atribuciones e instrucciones al efecto necesarias, y se comunicará a los designados y al Registrador.

Por los Presidentes de las Audiencias

Artículo 469.

Los Presidentes de las Audiencias, como Inspectores permanentes de los Registros de su territorio, podrán practicar las visitas que consideren necesarias para conocer su estado y funcionamiento y poder informar a la Dirección General en cualquier momento.

Artículo 470.

La delegación a que se refiere el artículo 269 de la Ley se hará, para cada caso concreto, por escrito, comunicándolo al Registrador y al Magistrado o Juez designado.

Artículo 471.

Como resultado de su inspección, el parte anual que, conforme al citado artículo de la Ley, deben remitir los Presidentes al Centro directivo, expresará necesariamente los extremos siguientes respecto a cada Registro de su territorio:

Primero. El número de asientos de presentación practicados en el año, especificando si las notas marginales han sido extendidas dentro del plazo legal.

Segundo. La circunstancia de aparecer firmados los asientos de presentación por el Registrador o quien legalmente le sustituya, y en su caso la circunstancia de no aparecer alguno firmado.

Tercero. Cualquier omisión, falta de formalidad o defecto interno o externo advertido en los libros principales o auxiliares, índices, documentos, legajos o en el local de la Oficina del Registro, así como las medidas adoptadas en cada caso y su ejecución.

Cuarto. El número de documentos presentados y pendientes de inscripción.

Quinto. Los informes que hayan adquirido en cuanto a la conducta y cumplimiento de deberes profesionales de los Registradores y, en su caso, de las quejas recibidas.

Certificaciones semestrales

Artículo 472.

En la certificación duplicada que, conforme al artículo 270 de la Ley deben remitir los Registradores el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada año al Presidente de la Audiencia, harán constar, bajo su responsabilidad, el estado del Registro consignando los datos establecidos en los cuatro primeros números del artículo anterior. En esta certificación se harán constar, igualmente, los supuestos en que se hubieran despachado documentos fuera del plazo de quince días establecido en el artículo 97.

De dicha certificación se enviará al mismo tiempo copia a la Dirección General de los Registros y del Notariado y al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, haciendo constar, en escrito aparte, el Registrador, las causas justificativas de la prolongación del plazo de quince días para despachar, a que se refiere el párrafo anterior, así como indicación de los Registradores que han firmado las notas al margen del Libro-Diario, con expresión de los días y conceptos en que lo han realizado y cualquier otro extremo que interese a efectos de conocer el estado del Registro.

Si no se expidiere la certificación en el último día del semestre, por ser inhábil o por otra causa legítima, se mencionará el motivo de la dilación y se expedirá el primer día hábil siguiente.

Expresarán, en su caso, además, las dificultades o inconvenientes que la legislación vigente ofrezca al normal funcionamiento de su Registro y el remedio posible. Se considerará falta y se sancionará con la corrección correspondiente el hecho de silenciar dichas dificultades o inconvenientes, si debido a ello se hubiere retrasado su remedio por disposiciones de carácter general o resoluciones particulares.

Artículo 473.

Los Presidentes de las Audiencias Territoriales examinarán las referidas certificaciones semestrales y devolverán para que se rehagan, dentro del plazo de quince días, las que, a su parecer, no hayan sido extendidas en la forma requerida.

Artículo 474.

Cuando de las mismas certificaciones, así como del resultado de la función inspectora, aparezcan faltas o irregularidades en algún Registro, adoptarán los Presidentes de las Audiencias, conforme al artículo 271 de la Ley, las providencias necesarias para subsanarlas, dando cuenta a la Dirección General.

Artículo 475.

El Registrador a quien se prevenga que subsane alguna falta de formalidad dará parte por escrito al Presidente de la Audiencia de haberlo verificado, luego que lo ejecute.

Artículo 476.

Toda persona que tuviere noticia de cualquier falta, informalidad o fraude cometido en algún Registro podrá denunciarlo por escrito a la Dirección General o al Presidente de la Audiencia Territorial respectiva, bien directamente, bien por conducto del Juez de Primera Instancia.

Si la Dirección o el Presidente no estimaron pertinente la denuncia podrán no tomarla en consideración; en caso contrario, oyendo al Registrador y, en su caso, al Juez de Primera Instancia y a los Notarios del distrito, adoptarán las medidas que juzguen oportunas para averiguar los hechos denunciados.

Visitas

Artículo 477.

El Director general, siempre que lo estime conveniente y a propuesta o sin ella de la Inspección Central, podrá acordar visitas a los Registros de la Propiedad.

Artículo 478.

Los Presidentes de las Audiencias practicarán necesariamente visitas de inspección:

Primero. Cuando la Dirección General lo disponga.

Segundo. Cuando tuvieren noticias de cualquier hecho grave cometido en algún Registro de su territorio, dando cuenta inmediata al Centro directivo.

Artículo 479.

Cualquiera que sea el funcionario que practique la visita deberá ir acompañado de un Secretario propuesto por él.

Artículo 480.

Al acordarse la práctica de una visita, se expresará si ha de ser general o especial, designándose en el primer caso el período de tiempo que ha de abarcar y, en el segundo, los libros y documentos que han de examinarse o los demás particulares a que se considere oportuno extender la visita, así como la forma de practicarla.

Consultas

Artículo 481.

Siempre que el Registrador consultare, conforme al artículo 273 de la Ley, alguna duda que impida practicar cualquier asiento, extenderá la anotación preventiva con arreglo al número noveno del artículo 42 de la misma, que subsistirá hasta que se notifique al Registrador la resolución de la consulta. Por esta anotación no se devengarán honorarios.

TÍTULO UNDÉCIMO

De la demarcación de los Registros de la Propiedad y del nombramiento, cualidades y deberes de los Registradores

Sección 1.ª Demarcación de los Registros

Demarcación

Artículo 482.

La creación o supresión de Registros de la Propiedad se acordará por el Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, previo un expediente al que se aportarán datos estadísticos y los informes razonados de las

Autoridades locales, Registradores de la Propiedad, Notarios, Jueces de Primera Instancia, Presidente de la Audiencia Territorial y Junta del Colegio Nacional de Registradores. Asimismo, se podrá abrir información pública en los municipios afectados. La resolución se adoptará por Decreto acordado en Consejo de Ministros, previa audiencia del de Estado.

Artículo 483.

Las alteraciones de la circunscripción territorial de los Registros a que se refiere el párrafo último del artículo doscientos setenta y cinco de la Ley y el cambio de capitalidad, se llevarán a efecto mediante un expediente análogo al regulado en el artículo anterior cuya resolución adoptará la forma de Orden ministerial.

Artículo 484.

Acordada la alteración de la circunscripción territorial de los Registros, sea por creación o supresión de éstas o por segregación de todo o parte de un término municipal, se llevará a efecto, en el plazo que señale el centro directivo, por los Registradores interesados, extendiéndose la oportuna diligencia de cierre en los libros que hayan de ser trasladados y formando un inventario por duplicado de dichos libros, de los índices, legajos y documentos, que será firmado por los titulares que entreguen y se hagan cargo de ellos, quedando un ejemplar en cada oficina.

Expirado el plazo a que se refiere el párrafo anterior el Registro quedará cerrado automáticamente para las operaciones sobre fincas que correspondan a la circunscripción territorial del nuevo Registro.

Los traslados de asientos que figuren en libros que no hayan sido entregados se harán mediante certificaciones a medida que las operaciones del Registro lo exijan.

No obstante, cuando se trate de Registros con la misma capitalidad, dichos traslados podrán hacerse a los libros nuevos a la manera de las segregaciones tomando de los libros antiguos las circunstancias necesarias que sirvan de base a la inscripción que se practique, con referencia a la inscripción, tomo y folio de donde procedan, y haciendo constar la descripción total y vigente de las fincas según el Registro, la relación circunstanciada de cargas, gravámenes, condiciones y limitaciones de toda clase a que estuviese afecta la finca y el título de adquisición del transferente con indicación del Notario o funcionario autorizante y hora y fecha de su presentación en el Registro. A continuación se harán constar las demás circunstancias que reglamentariamente requiera el título que se inscriba.

Las primeras inscripciones de traslado serán firmadas por ambos titulares. La firma del Registrador que conservé los libros antiguos certificará exclusivamente que los datos trasladados concuerdan exacta e íntegramente con el estado jurídico de la finca en aquéllos, en los que extenderá a continuación de la última inscripción una breve diligencia de cierre en la que se hará constar la sección, tomo, libro, folio, número de la finca e inscripción a la que se traslada. Después de esta diligencia no se podrá verificar operación alguna en el folio antiguo, excepto las notas que hayan de extenderse al margen de los asientos en él practicados.

Si con motivo de la traslación de libros hubiere de alterarse la numeración general de los tomos correspondientes a los Registros, se rectificarán discrecionalmente, y se consignará en acta de la cual quedará un ejemplar en el Registro y otro se remitirá a la Dirección General. Terminada la traslación de libros y documentos el Registrador publicará en los tablones de anuncios de las localidades a que afecte el traslado así como en los sitios de costumbre, la fecha desde que deben verificarse en el Registro las operaciones correspondientes a las fincas trasladadas. Las dudas o dificultades se resolverán por la Dirección General previo informe del Registrador.

Artículo 485.

El régimen interior de los Registros desempeñados por dos titulares, en el caso del párrafo segundo del artículo 275 de la Ley, se sujetará a las reglas siguientes:

a) La autorización de los asientos del Diario de operaciones estará a cargo de cada Registrador por el período de tiempo que previamente hayan fijado por escrito. A falta de

este acuerdo, lo verificarán por meses naturales, asignando al funcionario más antiguo los meses impares.

b) La calificación y despacho de los documentos presentados y expedición de certificaciones estará a cargo de cada titular en la forma que convengan por escrito. Si no hubiera convenio, se efectuará cada día después de las horas oficiales de presentación de documentos, un sorteo para determinar qué Registrador ha de calificar y despachar los títulos presentados con número impar; al otro Registrador le corresponderán los restantes. También se decidirá por otro sorteo, celebrado inmediatamente del primero, qué titular ha de autorizar las certificaciones, a cuyo exclusivo efecto se dará un número a cada solicitud o mandamiento en el momento de ingresar en la oficina. En caso de incompatibilidad reglamentaria para la calificación, verificará esta función el otro titular.

c) Siempre que el Registrador calificante estimare la existencia de defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá, mediante escrito razonado, en conocimiento de su cotitular, al que pasará la documentación, y si éste entendiere que aquella operación es procedente, la practicará, bajo su responsabilidad, sin alterar los turnos.

d) El Registrador que califique un título seguirá conociendo de cuantas incidencias, operaciones, recursos o quejas se produzcan respecto del mismo, y firmará los asientos y notas a que diere lugar.

e) Cada Registrador regulará, bajo su exclusiva responsabilidad, los honorarios de las operaciones que efectúe.

f) Con todos los honorarios percibidos mensualmente se formará un fondo, del que se deducirán: el importe de los impuestos y recargos que los graven, aportaciones a la Mutualidad, seguros sociales y cuantos gastos origine el servicio, tanto de personal como de material, casa y demás conceptos. El remanente se dividirá por mitad entre ambos titulares.

g) La formación de la plantilla del personal auxiliar del Registro y la determinación de la parte de honorarios destinada a su retribución se hará de conformidad con lo preceptuado en el Reglamento orgánico de dicho personal y de común acuerdo entre ambos Registradores. Si existiese discrepancia entre ellos, elevarán las respectivas propuestas a la Junta directiva del Colegio de Registradores, la que resolverá en definitiva.

h) Todas las atribuciones y facultades concedidas por la Ley Hipotecaria y su Reglamento a los Registradores de la Propiedad en orden al régimen interno de la oficina, seguridad y custodia del archivo, horas de despacho para el público y, en general, cuantas no se refieran directamente a la calificación y despacho de documentos, corresponderán por entero al Registrador más antiguo, al que incumbirán también los deberes relacionados con las mismas materias que imponen la Ley y Reglamento Hipotecarios.

Igualmente, asumirá las facultades y obligaciones que, con respecto al personal auxiliar y a la Mutualidad de los Registradores de la Propiedad y de su personal auxiliar, asignan a los Registradores el Reglamento de aquél y el del Colegio Nacional.

i) Los Registradores se sustituirán recíprocamente en sus ausencias y enfermedades, siendo responsables de los actos y operaciones que realicen como tales sustitutos.

Al cesar en el cargo alguno de los titulares, la vacante será desempeñada interinamente conforme señalan los artículos cuatrocientos noventa y cuatrocientos noventa y cinco.

j) El despacho del Registro Mercantil y de los demás servicios encomendados a los Registradores, se ajustará a las anteriores normas.

Artículo 486.

Dividido materialmente un Registro desempeñado por dos titulares, el más antiguo tendrá derecho de elección y comunicará ésta al Centro directivo, en el término de quince días, a los efectos oportunos. El más moderno seguirá desempeñando el Registro no elegido, si bien podrá solicitar en concurso sin la limitación establecida en el artículo 497.

Artículo 487.

En las poblaciones donde haya varios Registros, se instalarán éstos, siempre que sea posible, en un mismo edificio o en edificios contiguos.

Artículo 488.

Procederá la traslación provisional de las oficinas cuando los Registradores, por circunstancias extraordinarias, no pudieran desempeñar materialmente sus funciones o para ejercerlas tuvieran que reconocer, como legítimos, actos, funcionarios o documentos impuestos por autoridades ilegítimas. Los Registradores, según la urgencia y circunstancias del caso, darán cuenta a la Dirección General y seguirán sus instrucciones acerca de la forma de la traslación y del lugar adonde debe trasladarse el Registro, si no coincidieran con las medidas que provisionalmente hayan adoptado.

Sección 2.^a Nombramientos, cualidades y deberes de los Registradores.

Provisión de vacantes

Artículo 489.

Los Registros quedarán vacantes por muerte, jubilación, excedencia, renuncia, traslación voluntaria o forzosa y destitución del titular que los sirva; y serán provistos: primero interinamente y después en propiedad, conforme a lo que se dispone en este Reglamento.

A. Interinamente

Artículo 490.

Las vacantes que por cualquier causa se produzcan en todos los Registros, serán desempeñadas, cuando vinieran siendo servidos por Registradores del último tercio del escalafón al tiempo de producirse las vacantes, en primer lugar y por su orden por los Aspirantes que no hubieren obtenido plaza, y en otro caso, o en su defecto, por los Registradores a quienes corresponda conforme al cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General.

La designación de interino se hará, en cada caso, guardando el orden que resulte de la lista de aspirantes o de la correspondiente terna de Registradores del cuadro de sustituciones y a falta de unos y otros se designará a un Registrador fuera de cuadro.

En los supuestos de creación de un Registro por división o segregación de otro, su efectividad no tendrá lugar hasta que tome posesión el nombrado en propiedad.

Artículo 491.

Si los Registradores a quienes correspondiese interinar un Registro, según el cuadro de sustituciones no pudieran verificarlo por justa causa, la Dirección designará libremente el Registrador propietario que deba hacerse cargo de la interinidad.

Artículo 492.

Los Registradores propietarios que causen vacante no cesarán en el Registro que desempeñen hasta que verifiquen la entrega al Registrador a quien corresponda interinarlo, al cual la Dirección General comunicará por telégrafo la orden de toma de posesión de la interinidad el mismo día en que se comunique a los primeros. Las excusas fundadas en la imposibilidad de trasladarse al Registro que se deba interinar o en otra justa causa deberán comunicarse por el Registrador a la Dirección General, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción del telegrama. La posesión se verificará dentro del tercer día siguiente a contar desde la fecha en que se recibió el telegrama, excepto para los Registros situados fuera de la Península, en que tal plazo se amplía hasta diez días.

Transcurridos los expresados términos, si no pudiera cumplirse lo ordenado anteriormente, así como en los casos de fallecimiento del llamado a interinar o cualquier otro extraordinario, el Registrador que cause vacante lo comunicará por vía telemática o telegráfica a la Dirección General, la cual proveerá lo que corresponda según las necesidades del servicio.

Artículo 493.

El Registrador interino podrá ejercer la facultad prevista en el artículo 292 de la Ley Hipotecaria, cesando desde su toma de posesión la persona que conforme a dicho artículo hubiere designado el anterior titular.

Artículo 494.

Se entenderá que los Registradores interinos se hallan en situación legal cuando estuvieren al frente del Registro que desempeñen en propiedad o del que sirvan interinamente.

La interinidad terminará cuando tome posesión el nuevo propietario y se reintegrarán necesariamente al de que sean titulares dentro de los tres días siguientes al cese, o del plazo de diez días cuando se trate de oficinas fuera de la Península.

Si el Registrador interino cesare en el Registro que desempeñe en propiedad, solamente cesará en la interinidad cuando la Dirección General lo ordene.

Artículo 495.

Los Registradores que fueren jubilados por edad continuarán, salvo renuncia expresa, al frente de sus oficinas hasta que se poseione el nuevo titular, con los mismos derechos y obligaciones que los propietarios, pero se considerarán como interinos respecto de la Mutualidad si transcurriesen dos meses desde el día en que cumplieren la edad de jubilación. Las vacantes se entenderán producidas, a efectos del devengo de pensiones pasivas y a todos los demás legales, en la fecha de la disposición de jubilación.

*B. En propiedad***Artículo 496.**

En la Dirección General se llevará un libro destinado a consignar las vacantes que ocurran y deban proveerse en propiedad.

Se tendrá por fecha de la vacante, la del nombramiento para otro Registro del titular que servía el primero, en caso de traslado; la de las órdenes correspondientes, en los casos de jubilación, excedencia, renuncia, traslado forzoso y separación, y la del día en que llegue a conocimiento de la Dirección General el fallecimiento del titular, si la vacante se produce por esta causa.

Artículo 497.

La provisión de los Registros que deba hacerse conforme al artículo doscientos ochenta y cuatro de la Ley se efectuará por concurso, que abrirá la Dirección General, incluyendo en cada uno las vacantes que resulten del anterior y las que vayan ocurriendo hasta el día precedente a la fecha del anuncio del concurso de que se trate.

Para tomar parte en los concursos será necesario que haya transcurrido el plazo de un año, contado desde la fecha de posesión en el Registro que sirva el solicitante.

No obstante, podrán concursar sin dicha limitación los titulares de Registros que hayan sido suprimidos o cuya circunscripción territorial haya sido modificada.

Los aspirantes a Registradores que ingresen en el Cuerpo podrán solicitar vacantes en concursos después de su primer nombramiento en propiedad aunque no haya transcurrido el año desde la posesión. Pero en los sucesivos nombramientos en propiedad quedarán sujetos a la limitación establecida en el párrafo segundo de este artículo.

Artículo 498.

El anuncio del concurso a que se refiere el artículo anterior se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en él se convocará a los Registradores que quieran aspirar a las vacantes incluidas en el mismo para que las soliciten dentro del plazo de quince días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio, mediante instancia dirigida al Ministerio de Justicia por conducto de la Dirección General, expresando las vacantes que pretendan y el orden de preferencia, y haciendo constar en la misma la fecha

en que se posesionaron del Registro que desempeñen, considerándose la instancia que no contenga estos requisitos o los exprese inexactamente como no presentada. Las instancias ingresarán en la Dirección General antes de las catorce horas del día en que finalice el plazo, y una vez presentadas, no se podrá desistir de las pretensiones formuladas en ellas ni modificarlas. Si dicho día fuese feriado, se entenderá prorrogado el plazo hasta el primero hábil, a la hora indicada.

Los titulares de Registros que radiquen fuera de la Península podrán tomar parte en los concursos mediante telegrama, ratificando por instancia su petición dentro de los tres días siguientes, y si no hiciesen la ratificación, tendrán que aceptar la interpretación que se dé a los errores que pudieran contener los telegramas.

Las solicitudes y despachos telegráficos recibidos en la Dirección General después de la hora mencionada en el párrafo primero de este artículo se tendrán por no presentados, cualquiera que sea la causa del retraso.

Artículo 499.

Los titulares de Registros situados fuera de la Península podrán designar, por medio de un oficio remitido a la Dirección General, un representante que formule en su nombre las pretensiones a que se refiere el artículo anterior, y su representación será admitida en los concursos sucesivos mientras no conste al Centro directivo la revocación.

Artículo 500.

La lista de solicitantes se fijará en el tablón de anuncios de la Dirección General, dentro de los cinco días siguientes al de la terminación del plazo de convocatoria. De la resolución del concurso se dará traslado inmediato a los órganos competentes de la Administración Autonómica con facultades, en su caso, para los nombramientos. Los que fueran competencia de la Dirección General se harán dentro de los veinte días siguientes al de la terminación del plazo de convocatoria.

Artículo 501.

Los nombramientos se harán a favor del Registrador más antiguo de los solicitantes. La antigüedad en el Cuerpo se determinará por el número con que los Registradores figuren en su escalafón.

Artículo 502.

Dentro de los diez días siguientes a aquél en que hayan sido firmados los últimos nombramientos por la Comunidad Autónoma competente, la Dirección General convocará el nuevo concurso para la provisión de las vacantes, de manera que quede garantizada la celebración de al menos cuatro concursos al año.

Artículo 503.

Los Aspirantes serán nombrados Registradores propietarios en las vacantes que sucesivamente ocurran y no hayan correspondido a Registradores efectivos, por el orden con que hayan sido numerados por el Tribunal censor.

Cuando hubiere más de una vacante, se anunciarán por plazo de diez días en el tablón de anuncios de la Dirección General, para que los Aspirantes que deban ingresar manifiesten su preferencia respecto de las mismas, y si no lo hicieren en el plazo marcado o no les correspondieren las solicitadas, el Ministerio de Justicia designará libremente, entre aquéllos, el Registro que deba ocupar cada uno.

Podrá prescindirse del anuncio cuando en el Centro directivo constare, por escrito, el orden de preferencia respecto a las vacantes que deban ser provistas.

Si algún Aspirante no pudiera ser nombrado Registrador por hallarse comprendido en alguno de los casos del artículo 280 de la Ley, perderá su turno y se le reservará el derecho para cuando cese la causa que impidió su nombramiento.

Ingreso en el Cuerpo

Artículo 504.

Para ingresar en el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles será necesario formar parte del de Aspirantes, en el que se ingresará por oposición libre.

La convocatoria se hará cada dos años por Orden, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado", para proveer diez plazas más de las vacantes existentes y de las que resulten de las jubilaciones en los dos años siguientes, descontando, en su caso, el número de aspirantes que falten por colocar, y sin rebasar el límite máximo señalado en el artículo 277 de la Ley Hipotecaria.

Cuando existan 50 vacantes reservadas para el Cuerpo de Aspirantes y no exista ningún aspirante por colocar, podrán convocarse oposiciones en cualquier momento para cubrir dichas plazas.

La convocatoria deberá expresar:

1. El número de plazas que se convocan.
2. Las condiciones o requisitos que deben reunir los opositores; la composición del Tribunal o Tribunales, en su caso; los ejercicios que han de celebrarse, y el sistema o forma de calificación, todo lo cual deberá expresarse con referencia a este Reglamento.
3. Una referencia al programa que ha de regir en los dos primeros ejercicios de la oposición.
4. La cuantía de los derechos de examen.
5. La posibilidad de que en la misma oposición actúen varios Tribunales distintos identificados bajo números correlativos, si lo considera conveniente la Dirección General, a la vista del número de opositores admitidos.
6. El plazo de presentación de instancias.

Para tomar parte en dicha oposición se requiere: ser español, mayor de edad, poseer el título de Licenciado en Derecho o tener aprobadas todas las asignaturas de la licenciatura, no estar comprendido en ninguna de las causas de incapacidad del artículo 280 de la Ley Hipotecaria, y no haber sido separado del servicio de cualquiera de las Administraciones públicas por resolución firme dictada como consecuencia de expediente disciplinario.

Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que aparezca la convocatoria en el "Boletín Oficial del Estado". Dicho plazo no podrá ser objeto de prórroga por ningún motivo.

Los solicitantes manifestarán en sus instancias, expresa y detalladamente, que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas en el párrafo cuarto de este artículo, referidas siempre a la fecha de expiración del plazo señalado para la presentación de instancias.

Con la instancia acompañarán el resguardo de haber abonado los derechos de examen que hayan sido determinados en la convocatoria.

Artículo 505.

Expirado el plazo de presentación de instancias, la Dirección General de los Registros y del Notariado publicará la lista de opositores admitidos y excluidos en el "Boletín Oficial del Estado" y señalará lugar y fecha para el sorteo, que se celebrará en sesión pública, bajo la presidencia del Director general o, en su representación del Subdirector general del Notariado y de los Registros o de quien le sustituya.

Verificado el sorteo, se formará la lista o listas de opositores por el orden en que serán llamados a actuar, que se hará pública dentro de los tres días siguientes en los tablones de anuncios de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del local donde se hayan de efectuar los ejercicios.

El tribunal o cada uno de los tribunales calificadores de la oposición estará compuesto por un Presidente, un Secretario y cinco Vocales, que serán nombrados por Orden dictada a propuesta de la Dirección General en los quince días siguientes al anuncio de la lista de admitidos, publicándose aquélla en el "Boletín Oficial del Estado".

Será Presidente el Director general de los Registros y del Notariado, o un Registrador o Notario adscrito a dicho centro, o el Decano u otro miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Si presiden el Director general o un Registrador o Notario adscrito a la Dirección General, será Secretario un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores; y si preside un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, será Secretario un Registrador o Notario adscrito a la Dirección General.

Los Vocales serán: un Catedrático o Profesor titular de Universidad, en activo o excedente, de Derecho Civil, Mercantil, Financiero y Tributario, Romano, Internacional Privado, Procesal o Administrativo; un miembro de la Carrera Judicial con categoría de Magistrado perteneciente al orden jurisdiccional civil; un Notario; un Letrado del Consejo de Estado o un Abogado del Estado, y un Registrador.

En ausencia del Presidente o del Secretario, harán sus veces el Vocal Registrador.

El cargo de Vocal es irrenunciable, salvo justa causa debidamente acreditada.

El tribunal o tribunales se constituirán dentro del mes siguiente a la publicación de su nombramiento en el "Boletín Oficial del Estado" y acordará el lugar y fecha del comienzo del primer ejercicio. Dicho acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" con un mes de antelación cuando menos.

Entre el sorteo y el comienzo del primer ejercicio deberá mediar, al menos, un plazo de un mes.

Y no podrá exceder de ocho meses el tiempo comprendido entre la convocatoria y el comienzo de los ejercicios.

No podrán formar parte del tribunal los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los opositores, ni los que tengan entre sí dicho parentesco. A tales efectos, el día de la constitución del tribunal o tribunales declarará formalmente cada uno de los miembros, haciéndolo constar en el acta, que no se halla incurso en incompatibilidad.

En caso de pluralidad de tribunales, cada uno de ellos proveerá el mismo número de plazas convocadas; si hubiera exceso, la plaza o plazas en exceso se asignarán sucesivamente a los diversos tribunales.

En el caso anterior, actuarán ante cada tribunal un número de opositores proporcional al número de plazas que deba proveer, haciéndose, en su caso, el redondeo oportuno.

El tribunal o tribunales no podrán constituirse ni actuar sin la presencia del Presidente o del Secretario y, en ningún caso, sin la asistencia de cinco de sus miembros.

Artículo 506.

Los ejercicios de las oposiciones serán cuatro:

El primero consistirá en contestar verbalmente y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte de los comprendidos en el programa que se cite en la convocatoria de las siguientes materias: tres de Derecho Civil, Común y Foral (uno de cada parte en que se halla dividido el programa); uno de Derecho Mercantil, y uno de Derecho Administrativo o Procesal.

El segundo ejercicio consistirá en contestar verbalmente y en el tiempo máximo de una hora, cinco temas sacados a la suerte del mismo programa, de las siguientes materias: tres de Derecho Hipotecario (uno de cada parte en que se halla dividido el programa); uno de Derecho Fiscal, y otro de Derecho Notarial.

En ambos casos, la exposición se ajustará en su orden al establecido por el programa y los temas extraídos volverán a insacularse al finalizar aquélla.

El expresado programa se revisará por la Dirección General cuando lo estime necesario, con audiencia del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

El opositor dispondrá de un único período de cinco minutos antes de comenzar la exposición de los temas, para reflexionar y tomar notas por escrito, si lo desea.

El tribunal no hará advertencia ni pregunta alguna a los opositores sobre las materias del ejercicio. Al Presidente corresponde fijar la hora del comienzo y final del mismo, y advertirá al opositor, por una sola vez, con quince minutos de antelación, la hora en que debe terminar. Podrá también exigir que se concrete a la cuestión, evitando divagaciones

inoportunas y dar cumplimiento a las prescripciones de este Reglamento relacionadas con la práctica de estos ejercicios.

En el primero y segundo ejercicios se podrá excluir al opositor, una vez transcurrida la primera media hora del ejercicio, si el tribunal, por unanimidad, acordase que lo ha desarrollado con manifiesta insuficiencia para obtener la aprobación.

El tercer ejercicio consistirá en calificar un documento y en la redacción del informe en defensa de la nota, en el tiempo máximo de seis horas.

El cuarto ejercicio consistirá en practicar, en el tiempo máximo de seis horas, las operaciones procedentes de liquidación y registro, hasta dejar inscrito o anotado un documento, o denegada o suspendida la inscripción o anotación.

Los ejercicios escritos se realizarán el día que fije el tribunal o tribunales de mutuo acuerdo sobre el documento, que será secreto y se redactará en el mismo día designado para la realización del respectivo ejercicio por el tribunal o, en su caso, tribunales de forma conjunta.

Los opositores, para la práctica de estos ejercicios escritos, no podrán consultar sino los textos legales no comentados que el tribunal les permita y que por sí mismos se proporcionen.

Concluidos los ejercicios los opositores los firmarán y entregarán al miembro del tribunal que estuviere presente en sobre cerrado, también firmado por el opositor.

El día que el tribunal designe los opositores deberán leer personalmente sus trabajos, previa apertura del sobre en presencia del tribunal y si, por causa justificada ante éste, no comparecieren, serán leídos por otro opositor designado por ellos o por el tribunal y, en su defecto, por un Vocal designado por el Presidente.

El tribunal anunciará con veinticuatro horas de anticipación, por lo menos, y por orden riguroso de lista de sorteo, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, los opositores que podrán ser llamados para actuar cada día.

Los opositores que dejen de presentarse al primer llamamiento de los dos primeros ejercicios serán nuevamente llamados después del último de la lista por el número de ésta y si, llamados por segunda vez no comparecieren, serán definitivamente excluidos de la oposición.

El opositor que no concurriese ni al primero ni al segundo llamamiento del primer o del segundo ejercicio, o la práctica de los ejercicios tercero o cuarto cuando le corresponda, será eliminado de la oposición cualquiera que sea la causa que alegue para no comparecer. En los ejercicios tercero y cuarto no habrá segundo llamamiento.

Los ejercicios no podrán suspenderse, una vez comenzados, por un plazo mayor de quince días naturales sino por causa justificada, aprobada por la Dirección General.

Entre la conclusión del primer ejercicio y el comienzo del segundo deberá mediar un plazo mínimo de treinta días naturales. Entre la conclusión del segundo y la iniciación del tercero el plazo mínimo será de quince días, y entre la conclusión del tercero y el comienzo del cuarto deberá mediar un plazo no inferior a veinticuatro horas ni superior a ocho días naturales.

Todos los ejercicios de la oposición serán eliminatorios.

La calificación de los opositores tendrá lugar en la forma siguiente:

La declaración de aptitud para pasar de un ejercicio a otro y la aprobación del último requiere alcanzar mayoría de votos del tribunal en sentido favorable. En caso de empate decidirá el Presidente.

Obtenida la mayoría, se fijará la calificación excluyendo la puntuación mayor y menor y dividiendo el total de puntos que alcance el opositor por el número de miembros del tribunal cuyos votos no hubieran sido excluidos; el cociente será el resultado.

En los dos primeros ejercicios, cada uno de los miembros del tribunal podrá conceder de uno a seis puntos por tema, y en los ejercicios tercero y cuarto, 20 puntos por cada uno como máximo.

La calificación mínima del opositor aprobado en los dos primeros ejercicios será de 15 puntos, y en el tercero y cuarto, de 12 puntos.

Será excluido de la oposición el que en cualquiera de los dos primeros ejercicios dejare de contestar alguna de las preguntas, cualquiera que fuese la causa.

Las calificaciones se harán, en los dos primeros ejercicios, al término de cada sesión y en el tercero y cuarto ejercicios el mismo día o el siguiente en que concluya la lectura por el último opositor. Las calificaciones se expondrán seguidamente al público, expresándose el número de puntos alcanzados por cada opositor, sin hacer mención de los opositores que no hubiesen sido declarados aptos en los ejercicios.

Todas las dudas y cuestiones que se presenten durante la práctica de los ejercicios de la oposición o en su calificación, serán resueltas con fuerza ejecutoria por el tribunal, por mayoría de votos que se emitirán verbalmente, y en caso de empate decidirá el voto del Presidente.

Los actos del tribunal podrán ser impugnados por los interesados en los casos y formas previstos en la legislación administrativa.

Artículo 507.

Concluido el último ejercicio, el tribunal o, en su caso, cada tribunal, formará el mismo día, o en el siguiente, la lista de opositores aprobados por orden de calificación, teniendo en cuenta el número de puntos obtenidos por cada opositor en los cuatro ejercicios. Si la calificación fuera idéntica, el empate se resolverá por votación del tribunal, con el voto decisorio del Presidente, en su caso, en consideración al juicio total que de los opositores hayan formado por la actuación de aquéllos.

La lista definitiva de aprobados, firmada por todos los miembros del tribunal, se elevará a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Un ejemplar de dicha lista autorizado por el Secretario del tribunal o, en su caso, de los respectivos tribunales y con el visto bueno de su Presidente, expresiva de la suma total de puntos de cada opositor aprobado, se expondrá al público en el local o locales donde se celebren las oposiciones, remitiéndose otro idéntico a la Dirección General dentro del plazo de tres días, en unión de los ejercicios y expedientes de los opositores que hayan obtenido la aprobación.

Las actas de las actuaciones del tribunal serán firmadas por el Presidente y Secretario, y al término de la oposición se remitirán con la lista de aprobados a la Dirección General.

El número de opositores aprobados no podrá exceder, en ningún caso, del de plazas convocadas. Por tanto, solamente se incluirán en la lista de aprobados los que de acuerdo con las reglas anteriores resulten mejor clasificados y estén dentro del límite de plazas expresado. Si fuesen varios los tribunales calificadores, el número de opositores aprobados por cada uno de ellos no podrá exceder del número de plazas a cada uno asignadas.

Igualmente, en caso de pluralidad de tribunales, una vez recibida por la Dirección General la documentación a que se refiere este artículo, se verificará dentro de los diez días siguientes un sorteo para determinar, a los meros efectos del orden de su colocación en el escalafón y sin atender a las puntuaciones obtenidas, cómo deberán ordenarse en la relación conjunta los opositores que figuran como número 1 en sus respectivas listas de aprobados.

Obtenidos así los primeros puestos de dicha relación, el resto de la misma se formará intercalando alternativamente, y por el mismo orden a que se refiere el párrafo anterior, los sucesivos números de la lista de aprobados. Este sorteo será público y habrá de ser anunciado con tres días de antelación en el tablón de anuncios de la Dirección General; se celebrará bajo la presidencia del Director general o quien haga sus veces, y actuará de Secretario un Notario o Registrador adscrito al centro directivo.

El resultado de este sorteo se hará público en el "Boletín Oficial del Estado" al mismo tiempo que el de la lista o listas de aprobados.

Artículo 508.

Dentro de los treinta días hábiles siguientes al término de la oposición los opositores aprobados deberán presentar en la Dirección General de los Registros y del Notariado los siguientes documentos si no los hubiere acompañado a la instancia solicitando la oposición:

Primero.-Documento nacional de identidad o testimonio del mismo.

Segundo.-Título original de licenciado o Doctor de la Facultad de Derecho o testimonio literal del mismo.

Tercero.-Certificación del Registro Central de Penados y Rebeldes que justifique no haber sido condenado a pena que inhabilite para el ejercicio de funciones públicas.

Cuarto.-Declaración del solicitante de no hallarse comprendido en ninguna de las causas de incompatibilidad del artículo 280 de la Ley Hipotecaria.

Quinto.-Certificado médico de no tener impedimento físico para el ejercicio del cargo de Registrador.

Las certificaciones a que se refieren los números 3.º y 5.º deberán ser expedidas dentro de los tres meses anteriores al día en que termine el plazo de presentación de documentos.

Los opositores aprobados que tengan la condición de funcionarios públicos estarán exentos de justificar documentalmente las condiciones y requisitos ya demostrados para obtener su anterior nombramiento, debiendo presentar certificación del Ministerio u Organismo de que dependa, acreditando su condición y cuantas circunstancias constan en su hoja de servicios.

La falta de presentación de documentos en el plazo señalado, la de veracidad en la declaración en el número 4.º y el no resultar de los mismos que el interesado reúna las condiciones exigidas determinarán que no pueda efectuarse su nombramiento, dando lugar a la anulación de todas sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir por falsedad en su instancia.

Completada la documentación, se constituirá el Cuerpo de Aspirantes a Registros con los opositores que consten en la lista de aprobados, por el orden de la misma, siempre que reúnan los requisitos y hayan aportado los documentos precisos. La Orden aprobando la propuesta del Cuerpo de Aspirantes se publicará en el «Boletín Oficial del Estado».

Incompatibilidades

Artículo 509.

Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere reunir las condiciones de capacidad exigidas por el artículo 279 de la Ley y no hallarse comprendido en las causas de incapacidad o incompatibilidad establecidas en los 280 y 281 de la misma. A este efecto, el Aspirante, una vez producida la vacante que pueda corresponderle, presentará en el Centro Directivo declaración jurada de que no concurren en él ninguna de dichas causas, sin cuyo requisito no se hará el nombramiento.

Artículo 510.

Además de las referidas en el artículo anterior será causa de incompatibilidad el parentesco del Registrador dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad con el Notario único del distrito.

Artículo 511.

El Registrador efectivo en quien concorra alguna causa de incompatibilidad lo pondrá en conocimiento de la Dirección General, dentro del plazo de quince días, a contar desde la posesión del Registro, y ésta instruirá expediente para resolver lo que proceda. Los Presidentes de las Audiencias, cuando llegase a su conocimiento la existencia de alguna incompatibilidad, lo comunicarán al Centro Directivo.

Declarada la incompatibilidad por Orden ministerial, se requerirá al interesado para que en el plazo de quince días manifieste, caso de no haberlo efectuado, si opta por el Registro o por el cargo o empleo incompatible, con apercibimiento de que si no le verificase se entenderá que opta por el citado cargo o empleo,

Si se tratare de la incompatibilidad establecida en el artículo anterior, el Registrador quedará en situación de excedencia forzosa si el nombramiento hubiere sido posterior al del Notario incompatible, sin perjuicio, además, de ser corregido disciplinariamente si hubiere concursado con conocimiento de la incompatibilidad. Si hubiere sido el Notario el nombrado con posterioridad, se estará a lo dispuesto en la legislación notarial.

El cargo de Registrador será compatible con el ejercicio de la enseñanza en el mismo lugar de residencia, poniéndolo en conocimiento de la Dirección General para que dicte las normas que exija el servicio público.

Artículo 512.

Declarada la incompatibilidad, quedará el Registrador en situación de excedencia por un tiempo no inferior a un año, salvo lo dispuesto en el artículo anterior y en el 541, pudiendo volver después al servicio activo, si lo solicitare, conforme al artículo 287 de la Ley. El Registro quedará vacante, pero hasta que se posesione el interino el Registrador continuará en el desempeño de aquél, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en el caso de no haber dado oportunamente conocimiento a la Dirección General de la causa de la incompatibilidad.

Del nombramiento y posesión

Artículo 513.

El nombramiento de los Registradores se hará por Orden ministerial, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado», en la que expresará la disposición legal en que el nombramiento se funde; y si el nombrado perteneciera al Cuerpo de Aspirantes a Registros, el número que tenga en su Escalafón.

De la Orden se dará traslado al Presidente de la Audiencia a que pertenezca el Registro en que cesare el Registrador y, en su caso, al de la Audiencia a que corresponda el Registro para el cual haya sido nombrado.

Artículo 514.

La Orden de nombramiento se trasladará también al interesado. Cuando éste ingrese en el Cuerpo o ascienda de categoría personal, se le expedirá el título correspondiente.

Artículo 515.

Una vez constituida la correspondiente fianza, los aspirantes prestaran juramento o promesa de cumplir fielmente las obligaciones del cargo de Registrador con lealtad al Rey y de guardar y hacer guardar la Constitución como norma fundamental del Estado. De dicha manifestación se levantará acta para su remisión a la Dirección General y su constancia en los respectivos expedientes personales.

Prestado juramento o promesa por los aspirantes conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, éstos tendrán el carácter de Registradores a efectos de desempeñar interinamente las funciones de Registrador.

Celebrado el concurso o concursos para la provisión de plazas en propiedad de Registros a los aspirantes, se tomará como fecha, a los efectos del escalafón, aquella en que la Dirección General de los Registros y del Notariado resuelva, en el ámbito de su competencia, dicho concurso o concursos. Esta fecha se hará constar en la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del resultado de dicho concurso o concursos.

Artículo 516.

Los Registradores tomarán posesión de sus cargos dentro de los veinte días siguientes a la fecha del nombramiento o, en su caso, del cese en su anterior destino, con la obligación, si no tuvieren constituida con antelación fianza suficiente, de depositar la cuarta parte de los honorarios hasta que la completen.

El mencionado plazo será prorrogable por la Dirección General en virtud de justa causa por otros veinte días.

Cuando se trate de Registradores que sirvan Registros fuera de la Península o sean nombrados para alguno de ellos, el plazo de posesión será de cuarenta días y la prórroga podrá ser de otros cuarenta.

Para que la posesión de los Registradores pueda verificarse bastará que conste su nombramiento por la publicación de la Orden en el «Boletín Oficial del Estado» o por exhibición del traslado personal de ésta.

Artículo 517.

Los Registradores que, sin causa justificada, no tomen posesión de su destino dentro de los plazos señalados en el artículo anterior, se considerarán renunciantes a la Carrera, perdiendo los derechos adquiridos por la oposición, si fueran Aspirantes, y quedando excluidos del Cuerpo de Registradores, si fueran propietarios.

No obstante, previo el oportuno expediente instruido por el Centro Directivo, podrán ser rehabilitados si el Ministerio de Justicia lo considerase procedente.

Artículo 518.

El encargado del Registro dará posesión al Registrador nombrado en propiedad o interinamente, entregándole los libros y documentos que formen el Archivo, mediante inventario, en el que se extenderá la oportuna diligencia, que firmarán ambos funcionarios.

De la posesión se levantará acta, también suscrita por los dos titulares, entrante y saliente.

En dicha acta hará constar el Registrador nombrado que no está incurso en causa alguna de incapacidad o incompatibilidad.

El acta original y una copia serán elevadas, respectivamente, a la Dirección General y al Presidente de la Audiencia, dentro del término de tres días, y la demora en el cumplimiento de este deber será corregida disciplinariamente.

Otra copia quedará archivada en el Registro.

Escalafón

Artículo 519.

El escalafón del Cuerpo se formará con todos los Registradores que se hallen en servicio activo y excedentes, con relación al día en que fueron nombrados, siempre que la toma de posesión haya tenido lugar dentro del plazo posesorio o de su prórroga, siendo objeto de publicación por la Dirección General de los Registros y del Notariado anualmente.

Los interesados podrán reclamar en cualquier tiempo contra los errores que contenga el escalafón; pero la reclamación, si fuere estimada, no surtirá efecto sino que desde que se interponga, a no ser que al resolverla se dispusiese otra cosa por las circunstancias especiales de la misma.

Fianzas

Artículo 520.

A los efectos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley, el Colegio Nacional de Registradores podrá constituir una fianza de carácter colectivo que sustituya las individuales de los Registradores y que garantice las responsabilidades contraídas por éstos en el ejercicio de su cargo. La fianza se constituirá en valores públicos, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La fianza únicamente podrá ser embargada por los Tribunales de Justicia, previa declaración de haberse incurrido en la indicada responsabilidad y de su índole registral por la Dirección General.

El Centro Directivo, a propuesta de la Junta del Colegio dictará, en su caso, las disposiciones oportunas para la constitución de dicha fianza colectiva y la cancelación de las personales constituidas.

Artículo 521.

Los Registradores que ingresen en el Cuerpo o tengan que ampliar fianza por haber adquirido superior categoría presentarán, para su aprobación en la Dirección General, los

documentos acreditativos de haber constituido la fianza o pondrán en conocimiento de la misma que optan por hacer uso del derecho que les concede el artículo 282 de la Ley, en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al del nombramiento o al de la publicación del Escalafón donde conste el ascenso de categoría, prorrogables, mediante justa causa, por otros quince. Transcurrido dicho plazo, o la prórroga, en su caso, sin haber prestado la fianza o la ampliación de ésta, se entenderá que optaron por constituirla en la forma establecida en el citado artículo.

Artículo 522.

Los Registradores constituirán los expresados depósitos en la forma y plazo que estimen conveniente, con tal que al remitir el último día de cada semestre a los Presidentes de las Audiencias la certificación duplicada ordenada por el artículo 270 de la Ley se expresen en ella los ingresos efectuados y que éstos importan la cuarta parte de los honorarios devengados desde la toma de posesión o desde la certificación anterior hasta diez días antes de la expedición de la certificación aludida, deducida la tercera parte de los mismos por gastos e impuestos.

Una vez que la parte de honorarios depositada por el Registrador baste a cubrir la cantidad señalada para la fianza de su cargo, se constituirá ésta con dicha suma en la forma ordinaria y cesará la obligación de hacer nuevos depósitos.

Artículo 523.

La fianza exigida a los Registradores de la Propiedad puede constituirse en metálico, efectos públicos o fincas, a voluntad del interesado.

Se considerarán efectos públicos los títulos de la Deuda del Estado, Obligaciones del Tesoro y cualesquiera otros que, por disposiciones especiales o generales del Gobierno, sean admisibles para garantizar obligaciones a favor del Estado.

Los efectos públicos que se ofrezcan como fianza serán admitidos solamente por el mayor precio publicado que hubiesen obtenido, según la última cotización oficial conocida, el día en que se constituya el depósito, salvo que por disposición legal expresa hubiesen de admitirse por todo su valor nominal.

Artículo 524.

La fianza en metálico o efectos públicos se constituirá en la Caja General de Depósitos o en establecimientos legalmente autorizados al efecto, a calidad de depósito necesario, con la expresión siguiente:

«Fianza que presta don ... para responder de su gestión como Registrador de la Propiedad, a disposición del Ilustrísimo señor Director general de los Registros y del Notariado.»

Artículo 525.

La fianza con garantía de fincas se constituirá mediante escritura pública de hipoteca, que otorgará el que fuere dueño del inmueble por la cantidad que corresponda y un 50 por 100 más para costas y gastos, en su caso, expresándose que queda a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado para responder del buen desempeño del cargo por el Registrador.

Otorgada la escritura, se presentará en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

Artículo 526.

Constituida la fianza en metálico o efectos públicos, presentará el Registrador a la Dirección General el resguardo del depósito, una copia simple del mismo y, en su caso, la última cotización oficial de Bolsa, devolviéndose aquél a los interesados después de cotejada la copia por el Negociado.

Si la fianza se hubiere prestado con garantía de fincas, el Registrador presentará la escritura de hipoteca, una certificación, en relación, de cargas, librada con fecha posterior a la de la inscripción de aquélla, y otra certificación, expedida por la Oficina Catastral, por la

del Registro Fiscal o por la Secretaría del Ayuntamiento correspondiente, en que conste la renta que se haya computado al inmueble hipotecado en el último quinquenio.

Artículo 527.

La Dirección General, teniendo en cuenta el importe de la fianza que corresponda, examinará los documentos respectivos y dictará resolución, bien aprobándola y admitiéndola, o bien declarando que no ha lugar a ello; pero en este caso se expresará el defecto de que adolezca. La resolución se comunicará al interesado dentro de los tres días siguientes a su fecha y podrá recurrirse contra ella en alzada ante el Ministro de Justicia, subsanarse el defecto notado o constituir otra nueva fianza en el término de quince días contados desde la notificación.

Artículo 528.

Para que proceda la aprobación de la fianza hipotecaria será indispensable que, capitalizada al 3 por 100 la renta anual que produzca el inmueble, según la certificación expresada en el artículo 526, resulte con un valor en venta que exceda al doble del que representen todas las cargas que tuviere, incluso la de la nueva fianza.

Artículo 529.

Aprobada la fianza o el aumento, en su caso, o designado el establecimiento en que haya de depositarse la cuarta parte de los honorarios, la Dirección General lo pondrá en conocimiento del Presidente de la Audiencia y del interesado, remitiendo a aquél el título cuando proceda, a fin de que ponga el «Cúmplase» y notifique al Registrador para que lo recoja por sí o por persona autorizada, previo el reintegro correspondiente.

Artículo 530.

Los Registradores de la Propiedad podrán sustituir en todo tiempo sus respectivas fianzas con cualquiera otra de las señaladas en el artículo 523, a cuyo efecto lo solicitarán de la Dirección General. Esta no expedirá la Orden de devolución o cancelación de la fianza sustituida sin haber aprobado la nueva.

Artículo 531.

El término para la devolución de la fianza deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de Registrador.

Artículo 532.

La fianza de los Registradores sólo estará afecta a las responsabilidades contraídas en el desempeño del cargo, y únicamente podrá ser embargada en tal concepto por los Tribunales de Justicia, previa declaración por éstos de aquellas responsabilidades y de su índole registral por la Dirección General.

Artículo 533.

Para la devolución de la fianza deberá el interesado o sus herederos solicitar del Juez de Primera Instancia del partido del último Registro que aquél hubiera servido, que instruya expediente anunciando la devolución por medio de edictos, a fin de que todos aquellos que tuvieran alguna acción que deducir contra el Registrador presenten, en el plazo de tres meses, contados desde el día de la publicación, la oportuna reclamación. Los edictos se insertarán de oficio en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia a que corresponda el Registro últimamente servido, expresándose todos los que el Registrador hubiera desempeñado.

Cumplidos estos requisitos, el Juez elevará el expediente para su resolución a la Dirección General, acompañando las reclamaciones formuladas o expresando, en su caso, no haberse hecho ninguna.

Cuando hayan transcurrido quince años, contados desde la fecha del cese del cargo, la Dirección General acordará la devolución de la fianza sin trámite alguno, si no constare en la misma haberse presentado reclamación.

Artículo 534.

Acordada por la Dirección General la devolución de la fianza, lo comunicará a la Caja General de Depósitos o Establecimiento en que estuviere depositada para la entrega de los efectos o metálico, en que esté aquella constituida, a quien resulte ser su dueño. Si fuera fianza hipotecaria, ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente, entregando al interesado el traslado de la Orden y la primera copia de la escritura de hipoteca. Presentados ambos documentos en el Registro, serán suficientes para practicar la cancelación.

Los mismos trámites se observarán cuando la devolución de la fianza se solicite por haber transcurrido los quince años, a que se refiere el párrafo cuarto del artículo anterior.

Artículo 535.

En el primer trimestre siguiente a la publicación del Escalafón de Registradores ampliarán éstos sus fianzas, cuando procediere, con arreglo a su categoría personal.

En igual plazo se expedirán los correspondientes títulos. Sin embargo, en los casos de jubilación u otros especiales podrá anticiparse la expedición de los mismos.

Derechos y cualidades de los Registradores

Artículo 536.

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles ejercen profesionalmente, bajo su responsabilidad, las funciones públicas atribuidas por las leyes en general, y en particular por la legislación hipotecaria y mercantil, y en virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el artículo 274 de la Ley Hipotecaria, tienen los derechos reconocidos por las leyes administrativas. Como funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral.

Artículo 537.

Los Registradores tendrán el tratamiento de «señoría» dentro de la oficina. En los actos públicos ocuparán en lugar inmediato a la derecha del Juez de Primera Instancia del distrito, y usarán como distintivo en los actos solemnes en que se exija traje de etiqueta, una placa de plata rafagada en oro, de setenta y ocho milímetros de diámetro y en forma de estrella de ocho puntas, con el escudo de España en el centro, esmaltado en oro, partiendo de la parte inferior de éste dos cintas con la inscripción «Registro de la Propiedad», y debajo del enlace de las mismas, un libro abierto con el lema «Prior tempore potior jure».

En los actos oficiales en que no sea necesaria la etiqueta podrán igualmente usar, como distintivo oficial de su cargo, una medalla octogonal de oro, de cinco centímetros de diámetro en su mayor extensión y cuatro de anchura, pendiente del cuello por una cinta de seda verde esmeralda con filete blanco en las orillas. Dicha medalla llevará en el anverso el escudo de España, y en el reverso, un libro abierto, que en la página de la izquierda dirá: «Registro de la Propiedad», en la derecha: «Prior tempore potior jure». En la parte inferior, la fecha «8 de febrero de 1861».

Asimismo, podrán ostentar estos funcionarios en el ojal de la americana como distintivo usual, la placa en tamaño reducido.

Derogado en cuanto se oponga al Reglamento aprobado por Decreto 1483/1968, de 27 de junio. Ref. BOE-A-1968-797.

Artículo 538.

En todas las comunicaciones y documentos que firmen los Registradores, a excepción de los asientos registrales, estamparán un sello que deberá adoptar forma circular del tamaño ordinario en los de su clase, y contener, además del escudo de España, en el centro, una inscripción en su parte superior que diga «Registro de la Propiedad», y en la inferior, el nombre del distrito hipotecario y el nombre y apellidos del Registrador.

Cuando el Registrador que actúe lo haga en calidad de accidental o interino se utilizará el sello del Registro sin nombre y apellidos, pero haciendo constar tal carácter y su nombre por medio de estampilla u otro medio de reproducción junto a su firma.

Del propio modo deberá figurar en las carpetas que normalmente se emplean como cubierta de las certificaciones, notas o informes y dictámenes que expiden o emiten los Registradores, el nombre y apellidos del que lo haga.

Cuando se trate del Registrador accidental, sin perjuicio de poder utilizar las carpetas con el nombre del titular, se hará constar mediante estampilla u otra forma de constancia el nombre y apellidos del Registrador que expide el documento.

Si se trata del Registrador interino podrá utilizar carpetas con su propio nombre y apellidos o bien que contenga solamente referencia al Registro pero con constancia de su nombre y apellidos en la forma antes expuesta.

Los Registradores podrán también hacer constar su nombre y apellidos en las placas que, tanto en la vía pública, como en los portales, puertas o casilleros, anuncian la ubicación de la oficina del Registro.

Excedencias y jubilaciones

Artículo 539.

El Registrador que lleve un año de servicios efectivos en la carrera podrá solicitar el pase a situación de excedencia voluntaria, elevando la solicitud al Ministro de Justicia por conducto de la Dirección General y expresando en aquélla que no se halla sometido a ninguno de los expedientes a que se refiere el artículo 287 de la Ley. La Dirección, en su informe, propondrá al Ministro la resolución que proceda.

La vuelta al servicio activo, una vez transcurrido el año que fija el artículo 287 antes citado, se verificará siempre concursando en la forma ordinaria.

Los Registradores excedentes continuarán, durante la excedencia, figurando y ascendiendo en el Escalafón.

Artículo 540.

El Registrador que sea privado de su Registro por virtud de resolución dictada en recurso de agravios o, en su caso, en pleito contencioso-administrativo, se considerará como excedente hasta que vuelva al servicio activo en la forma que determina el artículo anterior.

Artículo 541.

Los Registradores de la Propiedad que sean miembros de Cámaras legislativas en que no se condicione la elección a situación activa del funcionario u obtengan cargos públicos para cuyo nombramiento sea precisa elección, o aquellos otros de la Administración del Estado que, por lo especial de su función, son de libre nombramiento del Jefe del Estado o del Gobierno, continuarán como titulares en sus respectivos Registros, los cuales serán servidos en régimen de interinidad por el Registrador que le corresponda con arreglo al Cuadro de sustituciones, y percibiendo el titular interesado los honorarios que en otro caso corresponderían a la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su Personal Auxiliar.

Para disfrutar de los beneficios a que se refiere el párrafo anterior, será preciso solicitarlo de la Dirección General en el término de un mes, a partir de la aprobación del nombramiento por las Cortes Españolas o por el Organismo de que se trate, y en otro caso se entenderá que renuncia a ellos, quedando en situación de excedencia voluntaria y declarándose la vacante, que se proveerá en el concurso correspondiente.

Artículo 542.

La jubilación voluntaria de los Registradores que hubiesen cumplido sesenta y cinco años de edad se solicitará mediante instancia dirigida al Ministro de Justicia, por conducto de la Dirección General.

La jubilación forzosa por haber cumplido el Registrador setenta años de edad se declarará dentro de los ocho días siguientes a la fecha en que se cumplan. En la Orden de jubilación se expresará el número que en el Escalafón tenga el jubilado en dicha fecha.

También procederá la jubilación cuando, a propuesta de la Junta de aptitud correspondiente, el Ministro de Justicia la decretare, previo acuerdo del Gobierno.

Artículo 543.

El Registrador que desee obtener su jubilación por imposibilidad física presentará su solicitud al Presidente de la Audiencia, tramitándose el expediente con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Clases Pasivas.

La Dirección General y los Presidentes de las Audiencias ordenarán la instrucción del expediente de jubilación cuando haya motivos para suponer que algún Registrador está imposibilitado para el ejercicio del cargo, observándose en tal caso los trámites establecidos en el párrafo precedente.

Artículo 544.

Los Registradores jubilados por imposibilidad física podrán volver al servicio si ésta desapareciere, a cuyo efecto se instruirá un expediente análogo al establecido en el artículo anterior para demostrar que el jubilado se halla en disposición de volver a desempeñar el cargo. Cuando así se acordare, reingresará en el servicio activo, solicitando vacantes en concurso ordinario.

Los funcionarios a quienes se refiere el párrafo anterior estarán considerados como excedentes durante el tiempo de la jubilación, cualquiera que sea la fecha en que ésta haya sido acordada.

Artículo 545.

Conforme al artículo 291 de la Ley, a todos los efectos de derechos pasivos, los doce primeros números del Escalafón del Cuerpo de Registradores de la Propiedad se entenderá que tienen como sueldo regulador el mayor que corresponda a Magistrados de término.

Permutas

Artículo 546.

Los Registradores que deseen permutar sus destinos, conforme al artículo 286 de la Ley, deberán solicitarlo en instancia dirigida al Ministro de Justicia por conducto de la Dirección General, expresando la causa en que funden su petición y acompañando los documentos o pruebas que la justifiquen. La Dirección podrá requerir el informe de los Registradores que tuvieren números intermedios entre los dos solicitantes y elevará el expediente, con su propuesta, al Ministro de Justicia para la resolución que proceda, siendo en todo caso potestativa la concesión de la permuta.

No se dará curso a las solicitudes de permuta si los interesados no se hubieran posesionado de sus respectivos Registros.

Artículo 547.

Para apreciar los rendimientos de los Registros que se pretendan permutar, sólo se tendrán en cuenta los productos totales obtenidos en los mismos por operaciones de Registro y de liquidación del Impuesto de Derechos reales, según los datos estadísticos del último quinquenio, que consten en los libros oficiales obrantes en los respectivos Registros, y entendiéndose que el quinquenio termina en el último día del año anterior al en que se promueva la permuta.

Para determinar si entre los productos de ambos Registros en dicho quinquenio hay una diferencia mayor o menor que la cuarta parte que fija el artículo 280 de la Ley, se tendrá en cuenta el de menores rendimientos.

Licencias

Artículo 548.

Los Registradores residirán en la capital del Registro, y sólo podrán ausentarse de ella en los días no feriados y durante las horas de oficina, cuando hubieren obtenido licencia de la Dirección, prórroga del Ministro de Justicia o nombramiento para desempeñar alguna comisión o agregación de las autorizadas por la Ley o por este Reglamento.

Las ausencias para la entrega de fondos recaudados por el Impuesto de Derechos reales o por otra causa justa se ajustarán estrictamente a lo dispuesto en el caso primero del artículo 288 de la Ley Hipotecaria. Las ausencias por justa causa no excederán de ocho días, y durante el año no se podrán utilizar más de cuatro.

Artículo 549.

a) La solicitud de licencia se elevará directamente a la Dirección General y en la instancia se hará constar el estado del Registro, las veces y el tiempo que el titular se haya ausentado por justa causa durante el año y el motivo de la licencia, así como el nombre del Registrador accidental.

Cuando el solicitante de la licencia no tenga Registrador accidental dispuesto a sustituirle, en la propia solicitud de licencia pedirá al centro directivo la designación del mismo.

b) La licencia tendrá la duración ordinaria de un mes, en cada año, por vacaciones u otro motivo.

c) La concesión de la licencia se comunicará al Registrador y éste podrá comenzar a usarla, desde que tenga conocimiento de la misma, aunque no haya recibido la notificación.

La licencia que no empiece a usarse dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de su concesión quedará sin efecto.

Los Registradores podrán interrumpir el uso de la licencia hasta tres veces, reintegrándose al ejercicio del cargo y proseguir después el disfrute de aquélla, con tal de que cada una de las interrupciones no exceda de la mitad del plazo concedido, comunicando a la Dirección los días en que se interrumpa el uso de la licencia y en que la reanuden.

d) El uso de la licencia faculta al Registrador para no asistir a la Oficina, pero sin que le impida hacerlo y realizar las funciones propias de su cargo.

El Registrador antes de comenzar el ejercicio de la licencia deberá comunicar a la Dirección General, el nombre del Registrador accidental por él designado y que éste presta la conformidad para serlo a partir del día en que comenzará el uso de la licencia.

Del propio modo comunicarán a la Dirección la fecha en la que cesen en el uso de la licencia, y el cese del Registrador accidental.

Las comunicaciones a la Dirección General podrán realizarse por correo, telegrama o telecopia.

e) La licencia de un mes concedida por la Dirección General, podrá ser ampliada por la misma, por otro mes más, cuando se alegue y exista, a juicio de ella, justa causa, pudiendo solicitarse y obtenerse, en su caso, al mismo tiempo que la licencia ordinaria.

La licencia que haya alcanzado por ampliación la duración máxima, podrá prorrogarse por el Ministro de Justicia, cuando exista justa causa, siempre que se solicite antes de su expiración.

La ampliación y prórrogas de licencia se entenderán concedidas tácitamente si no fuesen denegadas expresamente en el plazo de cinco días y no será precisa comunicación alguna sobre el comienzo de su uso.

f) La Dirección General podrá conceder una licencia especial por enfermedad o accidente.

A la solicitud de la licencia se acompañarán los certificados y documentos precisos que acrediten la existencia de la enfermedad o accidente.

La Dirección puede fijar al conceder la licencia, o posteriormente, los plazos o términos dentro de los cuales hayan de presentarse partes o certificados acreditativos de la evolución de la enfermedad.

Estas licencias podrán ser prorrogadas por la Dirección General.

Si esta situación de enfermedad o accidente se diera al término de un concurso en el que hubiera participado el Registrador enfermo o accidentado quedará prorrogado, en los términos de la licencia, el plazo para la toma de posesión del nuevo Registro, continuando a su frente mientras tanto el interino. Del Registro del titular accidentado o enfermo se hará cargo el Registrador accidental.

g) Las Registradoras tendrán derecho, en los supuestos de embarazo y maternidad, a licencia especial por el plazo de dos meses, con aplicación en cuanto al Registrador accidental de lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 550.

Si un Registrador debe ausentarse del Registro en cumplimiento de deberes colegiales o por imposibilidad transitoria e imprevista, y durante esta situación fuera necesario sustituirle en alguna actuación concreta inaplazable, será sustituido por el Registrador accidental que tuviere designado, con la conformidad de éste, o en su defecto, el que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, debiendo comunicar uno u otro Registrador por telefax o correo electrónico a la Dirección General y al Decano Territorial o Autonómico correspondiente el motivo de la sustitución, el nombre del Registrador accidental y que éste ha prestado su conformidad. El Decano Territorial o Autonómico lo comunicará al Decano Presidente del Colegio de Registradores y a la Dirección General.

En los supuestos reglamentarios de ausencia por justa causa a que se refiere el artículo 548 el Registrador deberá participar a la Dirección General de los Registros y del Notariado la fecha en que se ausente, indicando el nombre del Registrador accidental por él designado y que éste ha prestado su conformidad.

Al finalizar la ausencia, el Registrador que se haga cargo de nuevo del Registro deberá comunicar la fecha de terminación de la ausencia y el cese del Registrador accidental al órgano al que hubiera participado la ausencia.

En todos los casos a que se refiere este artículo, junto con la certificación semestral, y en el escrito aparte previsto en el párrafo segundo del artículo 472 del Reglamento Hipotecario, se harán constar los días o los supuestos concretos en los que se produjo la sustitución, nombre del Registrador accidental que lo hizo, y el motivo o circunstancias que dieron lugar a la sustitución.

Artículo 551.

En el supuesto de que estando el Registrador ausente del Registro en uso de licencia o ausencia reglamentarias se imposibilitase para volver al Registro dentro del plazo de aquéllas, lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Registrador accidental y de la Dirección General, acompañando a ésta el documento que lo justifique.

La Dirección comprobará la certeza de la causa alegada y resolverá lo que proceda.

En todo caso, el Registrador accidental continuará en su función hasta que se decida lo procedente.

Artículo 552.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá nombrar en Comisión de Servicio a Registradores de la Propiedad en activo:

a) Para desempeñar las comisiones que se les encomienden en relación con los servicios propios de dicho centro directivo.

b) Para prestar algún trabajo determinado en algún Ministerio u Organismo público.

c) Para realizar estudios y proyectos de especialización a instancia de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Comisión se concederá por la Dirección General de los Registros y del Notariado por el tiempo que proceda, según la naturaleza del trabajo encomendado, pudiendo ser prorrogada en atención a las circunstancias.

El Registrador designado en Comisión se considerará en activo a todos los efectos legales y reglamentarios, debiendo nombrar Registrador accidental, bien con carácter ocasional, o bien con carácter permanente.

Los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores se considerarán en Comisión de Servicio durante el tiempo de su mandato, debiendo nombrar Registrador accidental, bien con carácter ocasional, o bien con carácter permanente.

Los Registradores que ocupen cargos públicos que fuesen compatibles con su condición de tales con arreglo a las leyes, podrán solicitar de la Dirección General de los Registros y del Notariado la asimilación de su situación a la de Registradores en Comisión de Servicio, con Registrador accidental ocasional o permanente.

Si el cargo fuese incompatible o, aun no siéndolo, no se solicitase la declaración de asimilación prevista en el párrafo anterior, se declarará al interesado en situación de excedencia por servicios especiales con reserva de plaza, procediéndose por la Dirección General al nombramiento de Registrador accidental permanente, a quien corresponderán la totalidad de los honorarios que se devenguen.

Artículo 553.

En todos los casos en que el Registrador pueda ausentarse por licencia u otra causa cualquiera, será Registrador accidental el que designe entre los de la misma capitalidad del Registro, de la misma Provincia o de Distritos Registrales pertenecientes a Provincias limítrofes, con la conformidad del mismo. En su defecto será designado por la Dirección General, el que corresponda según el cuadro de sustituciones, o fuera del mismo, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

Podrán ser designados varios Registradores accidentales simultáneamente para que desempeñen la función simultánea o sucesivamente.

El Registrador accidental desempeñará bajo su responsabilidad las funciones del Registrador titular respecto de las actuaciones que le incumban, con arreglo a las siguientes reglas:

- a) Su actuación no precisa de posesión, ni levantar acta de la misma, o de su cese.
- b) Se entenderá que se hallan en ejercicio de su función cuando estuvieren en el Registro del titular al que sustituyan.
- c) El Registrador accidental no puede llevar a efecto alteraciones en el régimen del personal de la Oficina, ni de su organización, sin el consentimiento de su titular.
Si en los supuestos previstos en los artículos 549.f) y 552 de este Reglamento es previsible que el Registrador accidental deba desempeñar dicha función con cierta continuidad y permanencia, el Registrador titular o, por imposibilidad de éste, la Dirección General de los Registros y del Notariado, podrá facultar con carácter general al Registrador accidental para que realice las alteraciones necesarias en el régimen del personal de la Oficina y en su organización.
- d) Serán de aplicación al Registrador accidental las normas de actuación del Registrador interino, en cuanto no se opongan a lo establecido en este Reglamento.
- e) El Registrador accidental que en los supuestos de los párrafos e), f) y g) del artículo 549 de este Reglamento desempeñe su función por más de treinta días naturales, percibirá, a falta de convenio con el titular, el cuarenta por ciento de los ingresos líquidos que corresponderían al titular durante el período de duración de la sustitución.

En los casos de comisión de servicio o por ser el titular miembro de la Junta de Gobierno del Colegio, el Registrador accidental designado con carácter no ocasional percibirá a falta de convenio, el 20 por 100 de los ingresos antes señalados. Esta misma retribución corresponderá al interino de los Notarios y Registradores adscritos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, rigiéndose en lo demás por lo dispuesto en este artículo para los Registradores accidentales.

Artículo 554.

Cuando el Registrador por circunstancias extraordinarias, como enfermedad o accidente, no transitorias o pasajeras, distintas de las previstas en el artículo 550, se viere impedido para atender la Oficina y solicitar la licencia del artículo 549.f), el mismo, por sí o por medio de un empleado o familiar lo pondrá en conocimiento telemática o telegráficamente de la Dirección General, así como del Registrador al que corresponda la sustitución conforme al cuadro de sustituciones si, en cuanto a éste, la sede del Registro que desempeñe radica en otra población, o por cualquier otro medio si fuere la misma, debiendo éste hacerse cargo de la Oficina del Registrador imposibilitado inmediateamente como accidental. Si no se hubiere hecho la comunicación a la Dirección General, deberá hacerla el propio Registrador accidental así designado.

El Registrador en quien haya concurrido la imposibilidad, en cuanto le sea posible, deberá acreditarla, todo ello sin perjuicio de que la Dirección General pueda conceder licencia por enfermedad.

Empleados del Registrador

Artículo 555.

Los Registradores podrán proponer conforme al artículo 292 de la Ley, de entre los empleados del mismo Registro o de persona de su confianza, el nombramiento de quien firme las diligencias de cierre del Diario correspondientes a los documentos presentados por el Registrador. Dicha persona, que deberá ser español y mayor de edad, no podrá ser deudora al Estado o a fondos públicos, ni estar procesada criminalmente o condenada por delito doloso, siendo incompatible con cualquier empleo o cargo público.

Los Registradores propietarios podrán proponer la persona que estimen adecuada luego que hayan tomado posesión de su destino.

La persona a la que se refiere este artículo sólo podrá firmar las diligencias de cierre del Libro Diario, y únicamente en los casos de licencia o ausencia por justa causa, en los de vacante o imposibilidad legal o reglamentaria del Registrador.

Artículo 556.

El Registrador accidental no podrá por sí solo destituir a la persona designada conforme al artículo anterior, quien seguirá actuando bajo la responsabilidad del Registrador titular.

Si dicha persona se imposibilitare o falleciere, el Registrador accidental podrá designar a otra, hasta que el Registrador titular vuelva a encargarse del Registro. La persona así nombrada cesará cuando se reintegre el Registrador titular. De la misma forma se procederá cuando no hubiera persona designada.

Artículo 557.

La persona nombrada conforme a los artículos 555 y 556 que no forme parte del personal auxiliar de la oficina tendrá derecho a la retribución que señale la normativa laboral vigente.

Artículo 558.

El Registrador tendrá en su despacho los empleados que necesite, los cuales desempeñarán los trabajos que les encomiende, bajo la exclusiva responsabilidad de aquél y siempre bajo el régimen jurídico de relación laboral.

Artículo 559.

La relación del Registrador con sus empleados se regirá por las normas contenidas en el convenio colectivo del personal auxiliar de los Registradores y, en su defecto o en lo no previsto en él, por la legislación laboral aplicable con carácter general.

Sección 3.^a Del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

Artículo 560.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que podrá utilizar la denominación abreviada de "Colegio de Registradores", es una Corporación de Derecho Público, amparada por la ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad. Gozará de autonomía para el cumplimiento de sus fines. Tiene competencia sobre sus colegiados en todo el territorio nacional, que será ejercida directamente por la Junta de Gobierno, o a través de los demás órganos colegiales.

Como Corporación encargada de velar por el buen funcionamiento de la función pública registral, el Colegio queda subordinado jerárquicamente al Ministro de Justicia y a la Dirección General de los Registros y del Notariado y sometido a su alta inspección, pudiendo ejercer además de sus funciones propias, las que ésta le encomiende.

Artículo 561.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, se rige por lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por la Ley de Colegios Profesionales y por sus Estatutos Generales.

Artículo 562.

El Colegio de Registradores tiene el tratamiento de Ilustre y su domicilio en Madrid.

La organización y servicios del Colegio de Registradores, así como los medios económicos para cumplirlos, se ajustarán a lo dispuesto en sus Estatutos Generales, aprobados por el Gobierno, a propuesta del Colegio a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

TÍTULO DUODÉCIMO

De la responsabilidad disciplinaria de los Registradores

Artículo 563.

Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a responsabilidad disciplinaria, conforme a lo establecido en la Ley Hipotecaria, en este Reglamento, y supletoriamente, en el régimen general de la función pública.

Dicha responsabilidad sólo podrá ser exigida en el procedimiento regulado en este Título.

Artículo 564.

Las faltas cometidas por los Registradores en el ejercicio de su cargo podrán ser muy graves, graves y leves.

Las faltas muy graves prescribirán a los cinco años, las graves al año y las leves a los dos meses.

El plazo de prescripción comenzará a contarse desde que la falta se hubiere cometido, o desde la conclusión de la causa penal, cuando el hecho que la motivare pudiere ser objeto de sanción disciplinaria.

La prescripción se interrumpirá por la iniciación del expediente disciplinario o de la información reservada notificada al interesado volviendo a correr el plazo si el expediente permanece paralizado durante más de seis meses por causa no imputable al Registrador sujeto al mismo.

Artículo 565.

Son faltas muy graves:

- 1.^a El abandono del servicio.
- 2.^a La inasistencia injustificada y continuada a la oficina registro durante más de diez días.
- 3.^a La percepción de derechos arancelarios sobre valores distintos a los legalmente establecidos, cuando haya intervenido dolo o culpa grave.
- 4.^a La infracción de las incompatibilidades establecidas en la legislación general de funcionarios.
- 5.^a Los enfrentamientos graves y reiterados, por causas imputables al Registrador, con las autoridades del distrito hipotecario.
- 6.^a El incumplimiento reiterado de los deberes reglamentarios, con grave menoscabo para la función.
- 7.^a La comisión de una falta grave, cuando hubiere sido anteriormente sancionado por otras dos faltas graves o muy graves dentro del período de un año.

Artículo 566.

Son faltas graves:

- 1.^a La desobediencia a los superiores jerárquicos.
- 2.^a La falta de respeto a los superiores jerárquicos, en su presencia, en escrito que se les dirija o con publicidad.
- 3.^a La grave desconsideración en el desempeño de la función con los compañeros, con los empleados o con el público.
- 4.^a La inasistencia injustificada y continuada a la oficina registro durante más de tres días.
- 5.^a El incumplimiento reiterado de la obligación de atención al público en las horas determinadas.
- 6.^a El incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones que incumben al Registrador, cuando ello no constituya falta muy grave.
- 7.^a La percepción indebida de honorarios que no constituye falta muy grave.

Artículo 567.

Son faltas leves, siempre que no constituyan faltas graves o muy graves:

- 1.^a La falta injustificada de asistencia a la oficina registral.
- 2.^a El incumplimiento injustificado del horario al público.
- 3.^a La incorrección con los superiores, compañeros, empleados y con el público.
- 4.^a El incumplimiento o morosidad de los deberes oficiales con el servicio mutualista.

Artículo 568.

Por razón de las faltas tipificadas en este Reglamento podrán imponerse las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento.
- b) Multa de hasta 250.000 pesetas.
- c) Suspensión del derecho de licencia por vacaciones durante un plazo máximo de diez meses.
- d) Suspensión del derecho de traslado voluntario durante un plazo máximo de tres años.
- e) Suspensión en el ejercicio de funciones hasta un máximo de cinco años.
- f) Postergación, si es posible, de 125 puestos en el escalafón y en un período mínimo de tres años y máximo de seis.
- g) Traslación forzosa.
- h) Separación.

No se considerarán sanciones disciplinarias los apercibimientos y advertencias formulados por la Autoridad que resuelva recursos gubernativos contra las calificaciones de los Registradores.

Artículo 569.

Las faltas leves sólo podrán sancionarse con apercibimiento y multa; las graves, con suspensión del derecho de licencia, del derecho de traslado voluntario y con suspensión del ejercicio de funciones hasta un año, y las muy graves con postergación, traslación forzosa, suspensión en el ejercicio de funciones hasta cinco años y separación.

Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cuatro años; las impuestas por faltas graves, a los dos años, y las impuestas por faltas leves, a los cuatro meses.

El plazo de prescripción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la Resolución por la que se impone la sanción, o desde que se quebrantase el cumplimiento de la sanción, si hubiere comenzado.

Artículo 570.

Son órganos competentes para la imposición de las sanciones disciplinarias:

1º. El Ministro de Justicia, para la imposición de las sanciones de postergación en la carrera, suspensión de funciones superior a un año, traslación forzosa y separación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 de la Ley Hipotecaria, la separación o la traslación forzosa de un Registrador irán precedidas del dictamen del Consejo de Estado. Corresponderá la Resolución al Consejo de Ministros cuando, en estos supuestos, el Ministro de Justicia disienta del parecer del Consejo de Estado.

El Ministro, cuando le sea elevado un expediente disciplinario por la Dirección General proponiendo las sanciones previstas en el párrafo anterior podrá en su decisión variar la calificación de los hechos e imponer cualquiera de las otras sanciones previstas en el artículo anterior.

2º. La Dirección General de los Registros y del Notariado, para la imposición del resto de las sanciones enumeradas en el artículo 568.

3º. El Colegio de Registradores, a través de la Junta de Gobierno, para imponer las sanciones de apercibimiento y multa de hasta 250.000 pesetas.

Artículo 571.

No se podrán imponer las sanciones previstas en este Reglamento, sino en virtud de expediente instruido al efecto, con arreglo al procedimiento regulado en el mismo.

Artículo 572.

El procedimiento se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa, bien por orden o petición razonada de otro órgano, bien por denuncia. Son órganos competentes para la instrucción del expediente la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores está obligada a poner en conocimiento inmediato de la Dirección General los expedientes que inicie y también los hechos constitutivos de infracciones disciplinarias de que tuviere conocimiento y cuya sanción estime deba ser competencia de dicha Dirección.

Podrá acordarse previamente la realización de una información reservada. Sólo los hechos recogidos como falta pueden dar lugar a la apertura de expediente.

Artículo 573.

En el acuerdo de incoación del procedimiento se nombrará Instructor, y cuando la complejidad o trascendencia de los hechos a investigar lo exijan, también Secretario.

Uno y otro nombramiento habrán de recaer en Registradores de la Propiedad con quince años de antigüedad en el Cuerpo. Si el acuerdo de incoación lo adoptase la Dirección General de los Registros y del Notariado, podrá nombrarse para tal fin a un Registrador adscrito a ella.

La incoación del expediente, con el nombramiento del Instructor y Secretario, se notificará al Registrador afectado así como a los designados para ostentar dichos cargos.

De iniciarse el procedimiento en virtud de denuncia, el acuerdo deberá también comunicarse al firmante de la misma.

Artículo 574.

La Dirección General o el Colegio de Registradores podrán adoptar las medidas provisionales que estimen oportunas para asegurar el correcto funcionamiento del Registro correspondiente. En este segundo caso, el Colegio comunicará a la Dirección General dichas medidas.

La suspensión provisional de funciones sólo podrá acordarse por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por sí o a instancia de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, cuando aparezcan indicios racionales de la comisión de una falta muy grave y lo reclame imperativamente la conveniencia del servicio. Su duración no podrá exceder de seis meses, salvo caso de paralización del expediente por causa imputable al expedientado.

La Dirección General podrá disponer la suspensión provisionalmente de los Registradores sometidos a procesamiento cuando lo impongan las necesidades del servicio. La suspensión podrá prolongarse durante todo el proceso.

La suspensión provisional dará lugar al nombramiento del Registrador accidental, el cual percibirá, a falta de acuerdo, el 40 por 100 de los ingresos líquidos que corresponderían al titular.

Artículo 575.

Serán de aplicación al Instructor y al Secretario las normas relativas a la abstención y recusación establecidas en la legislación general administrativa.

La abstención será aducida por el nombrado en cuanto conozca la causa que la motiva.

La recusación podrá ejercitarse desde el momento en que el sujeto a expediente tenga conocimiento de quienes sean el Instructor y el Secretario.

La abstención y la recusación se plantearán ante el órgano actuante que, previos los informes y comprobaciones oportunas, resolverá en el término de tres días.

Contra la resolución no cabe recurso alguno, sin perjuicio de alegar la causa de recusación al formalizar la pertinente impugnación contra el acto que concluya el procedimiento.

Artículo 576.

El Instructor ordenará la práctica de cuantas diligencias sean adecuadas para la determinación y comprobación de las responsabilidades susceptibles de sanción.

En todo caso y como primeras actuaciones, solicitará la ratificación del denunciante, si lo hubiere, en el supuesto de no haberla efectuado ante el órgano que ordenó la incoación del expediente; recibirá declaración, verbal o escrita, al inculpado, y realizará cuantas diligencias se deduzcan de la comunicación o denuncia que motiva el expediente y de lo que el interesado hubiere alegado en su declaración.

Artículo 577.

A la vista de las actuaciones practicadas y en el plazo no superior a un mes, contados desde la incoación del procedimiento, que podrá ser ampliado en otro mes por el propio Instructor en resolución motivada cuando las circunstancias así lo exijan, dicho Instructor formulará el correspondiente pliego de cargos, comprendiendo en el mismo los hechos imputados con expresión, en su caso, de la falta presuntamente cometida y de las sanciones que pudieran ser de aplicación.

El pliego de cargos deberá redactarse de un modo claro y preciso, en párrafos separados y numerados por cada uno de los hechos constitutivos de faltas e imputados al Registrador, y en el mismo se deberá proponer, a la vista del resultado de las actuaciones practicadas, el mantenimiento o levantamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado.

El pliego de cargos se notificará al inculpado para que pueda contestarlo en diez días con las alegaciones que considere conveniente a su defensa y con la aportación de cuantos

documentos estime de interés, pudiendo en este trámite solicitar, si lo estima conveniente, la práctica de las pruebas que crea necesarias.

Artículo 578.

Contestado el pliego, o transcurrido el plazo concedido para efectuarlo, el Instructor podrá acordar la práctica de las pruebas solicitadas que juzgue oportunas, así como la de todas aquellas que considere pertinentes, para cuya práctica se dispondrá el plazo de un mes.

Si denegare la admisión y práctica de determinadas pruebas, tal denegación deberá ser motivada, sin que contra esta resolución quepa recurso alguno.

Los hechos relevantes para la decisión del procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Para la práctica de las pruebas propuestas así como para las de oficio que se acuerden, cuando se estime oportuno, se notificará al Registrador expedientado con tres días de antelación el lugar, fecha y hora en que deberá realizarse, debiendo incorporarse al expediente la constancia de la recepción de la notificación.

La intervención del Instructor en todas y cada una de las pruebas practicadas es esencial, sin que pueda ser suplida por la del Secretario, sin perjuicio de que el Instructor pueda interesar la práctica de otras diligencias de cualquier entidad u organismo.

Artículo 579.

Cumplimentadas las diligencias referidas se dará vista del expediente al inculpado con carácter inmediato para que en el plazo de diez días alegue lo que estime pertinente a su defensa, facilitándole, cuando lo pida, copia completa del expediente.

Artículo 580.

El Instructor formulará dentro de los diez días siguientes la propuesta de resolución en la que se fijarán los hechos, motivando, en su caso, la denegación de las pruebas propuestas por el inculpado, y hará la valoración jurídica de los mismos para determinar la falta que se estime cometida y la responsabilidad del Registrador, así como la sanción a imponer si procede.

La propuesta de resolución se notificará por el Instructor al interesado para que, en el plazo de diez días, pueda alegar ante el mismo cuanto considere en su defensa.

El órgano competente para dictar la resolución no queda vinculado por la propuesta del Instructor, que podrá aceptar, reducir o ampliar, así como devolverle el expediente para que comprenda otros hechos en el pliego de cargos o complete la instrucción de aquél, con notificación al interesado.

Artículo 581.

Formuladas por el inculpado las alegaciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo anterior o transcurrido el plazo sin alegación alguna, se remitirá con carácter inmediato el expediente completo a la Dirección General o a la Junta de Gobierno, según el órgano que lo hubiere iniciado, quien procederá, según corresponda, bien a dictar la resolución oportuna, bien a remitir el expediente al órgano superior si no fuera competente para la imposición de la sanción, bien a ordenar al Instructor la práctica de las diligencias que considere necesarias en un plazo que no podrá exceder de dos meses.

En el supuesto de que se devuelva el expediente para la práctica de diligencias, se llevarán a efecto por el Instructor y antes de remitir de nuevo el expediente, dará vista de lo actuado al Registrador inculpado para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime pertinente.

Cuando el procedimiento sancionador se prolongue por más de seis meses, el Instructor deberá dar cuenta a la Dirección General, mensualmente, del estado de la tramitación del expediente y de las circunstancias que justifiquen su prolongación.

Artículo 582.

La resolución final, que decidirá todas las cuestiones planteadas en el expediente, deberá adoptarse en el plazo de treinta días, contados desde que se hubieren unido a aquél los documentos y actuaciones precisas para fundar la decisión.

La resolución habrá de ser motivada y en ella no se podrá aceptar hechos distintos de los que sirvieron de base al pliego de cargos y a la propuesta de resolución, sin perjuicio de su distinta valoración jurídica.

Si el órgano competente para resolver, variase la tipificación de los hechos realizada por el Instructor, lo notificará al inculpado en el mismo plazo que tendría para resolver, el cual podrá alegar en el plazo de quince días lo que estime oportuno. Transcurrido dicho plazo, el órgano competente resolverá lo que proceda.

Deberá determinarse con toda precisión la falta que se estime cometida, señalando los preceptos en que aparezca recogida la clase de falta, el Registrador responsable y la sanción que se impone, haciendo expresa declaración en orden a las medidas provisionales adoptadas durante la tramitación del procedimiento.

El órgano superior que conociera del expediente instruido será competente para imponer las sanciones reconocidas en las normas precedentes como competencia de órganos inferiores.

Si la resolución estimare la inexistencia de falta hará las declaraciones pertinentes en orden a las medidas provisionales.

La resolución deberá ser notificada al inculpado, con expresión de los recursos que quepan contra la misma, el órgano ante el que han de presentarse y plazos para interponerlos.

Si el procedimiento se inició como consecuencia de denuncia, la resolución deberá ser notificada al firmante de la misma.

Artículo 583.

Las sanciones se ejecutarán según los términos de la resolución en que se impongan, y en el plazo máximo de dos meses, salvo que, por causas justificadas se establezca otro distinto.

El órgano competente para resolver podrá acordar de oficio o a instancia del interesado, la suspensión temporal de la ejecución de la sanción por tiempo inferior al de su prescripción, siempre que mediare causa fundada para ello.

La sanción de traslación forzosa se llevará a efecto comunicando al Registrador su cese inmediato en el Registro que se hallare sirviendo. El Registrador deberá concursar en los inmediatos concursos solicitando todas las plazas vacantes hasta que obtenga una, siendo considerado, a estos solos efectos y en los términos de la resolución sancionadora, postergado en no menos de 125 ni en más de 250 puestos del escalafón.

La sanción de suspensión de funciones, así como la de traslación forzosa, se ejecutarán notificando su cese al Registrador sancionado y designando al mismo tiempo al Registrador que haya de desempeñar el Registro durante el tiempo de la suspensión, con arreglo al régimen de interinidades.

El Registrador separado causará baja en el escalafón y perderá todos los derechos, excepto los derivados de la previsión colegial y los de jubilación o pensión, en los casos en que legalmente deba conservarlos.

Las sanciones disciplinarias que se impongan a los Registradores se anotarán en su expediente personal, con indicación de las faltas que las motivaron.

Transcurrido uno, dos o cuatro años desde el cumplimiento de la sanción, según se trate de faltas leves o graves o muy graves no sancionadas con la separación quedarán canceladas dichas anotaciones, salvo que en el indicado tiempo el interesado hubiere dado lugar a nuevo procedimiento que termine con la imposición de sanción.

La cancelación borrarán el antecedente a todos los efectos.

Artículo 584.

Los acuerdos imponiendo sanciones en expedientes de responsabilidad disciplinaria, serán recurribles en única instancia, en el plazo de un mes, contado desde su notificación, ante los siguientes órganos:

- a) Los adoptados por la Junta de Gobierno, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- b) Los adoptados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante el Ministro de Justicia.

Las resoluciones del Ministro de Justicia y las que en vía de recurso dicte la Dirección General de los Registros agotan la vía administrativa.

TÍTULO DECIMOTERCERO

De los documentos no inscritos

Artículo 585.

La inadmisión de documentos o escrituras a que se refiere el artículo 313 de la Ley se decretará inmediatamente por los Juzgados y Tribunales y los Consejos y Oficinas del Estado cuando la presentación de aquéllos tenga por objeto hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito.

A tal fin, se devolverá el documento a quien lo hubiere presentado y se suspenderá, en su caso, el curso de la demanda, reclamación o expediente hasta que se vuelva a presentar con nota de haberse tomado razón del mismo en el correspondiente Registro.

Artículo 586.

Cuando el objeto de la presentación no afecte a tercero, podrá admitirse la escritura o documento de que no se haya tomado razón en el Registro, siempre que no constare que la finca o derecho a que se refiere hubieren tenido acceso al Registro.

La parte a quien perjudique la admisión podrá oponerse a la misma justificando que la finca o derecho de que se trate figuran inscritos en el Registro. Justificado este extremo, se devolverá el documento indebidamente admitido a quien lo hubiere presentado para que se tome razón del mismo en el Registro en el término prudencial que al efecto se le señale y, si no volviere a presentarle o lo presentare sin la expresada toma de razón, se tendrá por no visto.

Artículo 587.

Se entenderá que de un documento o escritura se ha tomado razón en el Registro cuando la finca o derecho comprendido en el mismo hayan producido en el Registro el asiento que, según su naturaleza, sea legalmente procedente.

Artículo 588.

Será bastante para acreditar la toma de razón la correspondiente nota del Registro extendida al pie del documento y, en su defecto, la certificación expedida por el Registrador.

El no acceso de la finca o derecho al Registro deberá acreditarse, cuando haya lugar a ello, con la correspondiente certificación negativa expedida por dicho funcionario.

TÍTULO DECIMOCUARTO

De los honorarios

Reglas para la aplicación del arancel

Artículo 589.

Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel.

Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno.

Artículo 590.

Los asientos que se hagan en los Indices y en cualesquiera libros auxiliares que lleven los Registradores no devengarán honorarios.

Artículo 591.

Cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente.

Artículo 592.

(Derogado)

Artículo 593.

Los honorarios que devenguen los Registradores por los asientos o certificaciones que los Jueces o Tribunales manden extender o librar a consecuencia de los juicios de que conozcan se calificarán, para su exacción y cobro, como las demás costas del mismo juicio.

Cuando declare el Juez o Tribunal infundada la negativa del Registrador a inscribir o anotar definitivamente un título, no estará obligado el interesado a pagar los honorarios correspondientes a la anotación preventiva y, caso de haberlos pagado, podrá exigir la devolución.

Artículo 594.

(Derogado)

Artículo 595.

Cuando se rectifique un asiento por error de cualquier especie cometido por el Registrador, no devengará éste honorarios por el asiento nuevo que extendiere.

Artículo 596.

(Derogado)

Artículo 597.

(Derogado)

Artículo 598.

La agrupación de varias fincas bajo un solo número devengará los honorarios que correspondan por la agrupación, sin perjuicio de los demás que procedan por los derechos que, en su caso, se inscriban en el mismo asiento.

Esta misma regla se aplicará a las segregaciones.

Artículo 599.

Siempre que hubiera de inscribirse alguna finca en dos o más Registros se devengarán los honorarios en proporción al valor de la parte inscrita en cada Registro, cuando constare, o, en otro caso, a la cabida de la misma.

Artículo 600.

Por todas las operaciones que practiquen los Registradores para el despacho de los mandamientos de embargo, decretados en procedimiento de apremio contra deudores a la Hacienda pública, se percibirán los honorarios señalados en su Arancel.

Artículo 601.

(Derogado)

Artículo 602.

Por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes.

Artículo 603.

El valor de los censos, pensiones y demás gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible no se acumulará al precio de transmisión.

Artículo 604.

Cuando la transmisión se verifique a título lucrativo se entenderá disminuido el valor de la finca en el que representen los gravámenes de cualquier clase que tenga.

Artículo 605.

El valor de la nuda propiedad se estimará en el 75 por 100 de la finca o derecho, y el de los derechos de usufructo, uso y habitación, en el 25 por 100.

Artículo 606.

En el contrato de arrendamiento se entenderá como valor el de la suma total que se haya de pagar durante la vigencia del contrato. Si no constare su duración, servirá de base el importe de doce anualidades.

Artículo 607.

En las servidumbres en que no haya determinación de valor, se fijará como tal el cinco por ciento del predio dominante.

Artículo 608.

Cuando para fijar el valor correspondiente a alguna finca o derecho real que se transmita sea necesario computar algún gravamen que los afecte, y afecte, además, a otros bienes, no estando determinada la responsabilidad especial de cada uno de ellos, se presentará una nota, en papel común, en la cual se detallen los bienes todos que estén sujetos al gravamen y el valor de cada uno de ellos, con objeto de que el Registrador haga la cuenta procedente, prorrateando el gravamen. Si no se presentare la nota, podrá prescindir el Registrador del gravamen en cuestión.

Artículo 609.

En los censos que afecten en su totalidad a varias fincas se dividirá el capital del censo por el número de fincas gravadas, y el duplo de la cantidad que resulte servirá de valor para determinar los honorarios en las operaciones de cada una.

Artículo 610.

(Derogado)

Artículo 611.

Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores al cincuenta por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones.

Artículo 612.

(Derogado)

Artículo 613.

(Derogado)

Artículo 614.

(Derogado)

Artículo 615.

En todo caso se podrá proceder a la exacción de dichos honorarios y suplidos por la vía de apremio, pero nunca se detendrá ni denegará la inscripción por falta de pago.

Artículo 616.

(Derogado)

Artículo 617.

Para proceder el Registrador al cobro de sus honorarios y cantidades suplidas por impuestos del Timbre, Derechos reales u otros semejantes, por la vía de apremio, según lo dispuesto en el artículo 615, formará la oportuna cuenta con expresión del nombre y apellidos del deudor, clase y fecha de las operaciones verificadas en el Registro por las que se hubiesen devengado los honorarios, importe de éstos y números y reglas del Arancel aplicados y nota detallada de los gastos o cantidades suplidas.

El Registrador presentará escrito al Juez del lugar del Registro que sea competente por razón de la cuantía de la reclamación, acompañando la cuenta expresada en el párrafo anterior, y el Juez respectivo despachará el mandamiento de ejecución, procediéndose en seguida a la exacción por la vía de apremio en la forma prevenida en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si fueren varias las personas que tuvieren la obligación a que se refiere el párrafo primero del artículo 615, podrán comprenderse todos los créditos en una sola relación, y para determinar la competencia del Juzgado se atenderá al total a que asciendan las cantidades reclamadas.

Cuando se hubiere entablado el procedimiento de apremio para exacción de los honorarios y el interesado no se conformare con la cuenta del Registrador por considerarla excesiva, podrá impugnarla utilizando los recursos establecidos en el artículo siguiente en el plazo de quince días, contados desde la fecha en que se haga el requerimiento de pago, consignando previamente en la Secretaría del Juzgado el importe total de la cantidad reclamada. El Juzgado, una vez consignada la cantidad y justificada la interposición del recurso de impugnación, suspenderá el procedimiento de apremio hasta la resolución definitiva de aquél, y acordará después lo que proceda conforme a dicha resolución.

Artículo 618.

La nota sobre determinados extremos a que se refiere el artículo 332, apartados 5 y 6, devengará los honorarios correspondientes a una sola nota simple, cualquiera que sea el número o extensión de los extremos solicitados.

Artículo 619.

Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

TÍTULO DECIMOQUINTO

De la estadística de la propiedad territorial

Artículo 620.

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España será el encargado de la llevanza del Índice de Fincas y Derechos con finalidad estadística.

Artículo 621.

Para la elaboración y publicación de estadísticas los Registradores remitirán periódicamente y por medios informáticos a dicho Índice información individualizada, aunque sin identificación de fincas registrales ni de titulares, de las operaciones inscritas, con referencia a término municipal, naturaleza, estado y superficie de la finca, derecho real, tipo de transmisión o modificación, valor, nacionalidad del titular, datos de las hipotecas y cualquier otro que tenga valor estadístico. De igual forma remitirán la información referente a las anotaciones preventivas practicadas.

Artículo 622.

El tratamiento y publicación de los datos referidos con fines estadísticos corresponde al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España bajo la supervisión de la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Colegio realizará publicaciones anuales estadísticas.

Artículo 623.

El Colegio de Registradores aportará a los organismos públicos las estadísticas que éstos puedan legalmente recabar.

Artículo 624.

Con los datos aportados por el Colegio de Registradores, la Dirección General de los Registros y del Notariado publicará anualmente estadísticas de los asientos, enajenaciones, derechos, hipotecas y anotaciones preventivas practicados en los Registros de la Propiedad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Con excepción de los casos expresamente prevenidos en el párrafo tercero del artículo 14 de la Ley, las manifestaciones de herencia consignadas en documentos privados sólo podrán inscribirse cuando su fecha fuere fehaciente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.227 del Código Civil y anterior a primero de julio de 1945.

En los demás casos podrá solicitarse la anotación preventiva que preceptúa el artículo 46 de la Ley.

Segunda.

En los casos de reinscripción de títulos a consecuencia de haber sido destruido el Registro, se considerará fecha de las menciones, a los efectos de su caducidad, la de la nota de inscripción extendida al pie del documento reinscrito.

Tercera.

En las menciones de legítima practicadas con anterioridad a primero de julio de 1945, el plazo de cinco años fijado para su impugnación se computará a partir del indicado día.

Cuarta.

La facultad conferida a los herederos o a sus representantes legales y a sus causahabientes por cualquier título en el párrafo 2.º del número 4.º de la regla B del artículo 15 de la Ley, será aplicable a las herencias causadas con anterioridad a 1.º de julio de 1945, cualquiera que sea la fecha de la inscripción.

Quinta.

Podrán efectuarse agrupaciones de fincas inscritas en dominio y en posesión, aun cuando para las segundas no haya transcurrido el plazo de diez años requerido para la conversión en inscripciones de dominio; pero deberá instarse tal conversión así que transcurra dicho plazo.

Sexta.

Los libros provisionales abiertos desde el 18 de julio de 1936 a consecuencia de no haber sido atendidos, por la anormalidad de las circunstancias, los pedidos de libros a la casa concesionaria, que reúnan análogos requisitos de forma que los suministrados por ésta, podrán convertirse en libros definitivos; pero en todo caso, cada Registrador pondrá en conocimiento del Centro directivo el número de éstos, así como la numeración que les corresponda en el Archivo. Su conversión en definitivos se hará constar por diligencia extendida en la portada y suscrita por el Registrador.

Séptima.

En el primer trimestre después de la vigencia de este Reglamento, los Registradores ampliarán sus fianzas, cuando procediere, con arreglo a sus categorías personales. En el mismo plazo se expedirán los correspondientes títulos. No obstante, en los casos de jubilación u otros especiales, podrá anticiparse dicha expedición.

Octava.

La expresión de los cuatro linderos de las fincas preceptuadas por el artículo 395 sólo será obligatoria cuando se agoten los folios de los actuales Indices.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

En los casos en que este Reglamento establece la intervención del Juez de Primera Instancia, se entenderá que corresponde al Juez Decano cuando existan en la localidad varios Jueces y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 59 y 430 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre repartimiento de negocios civiles.

Segunda.

(Derogada)

Tercera.

La nota de afección para responder del impuesto de Utilidades, ordenada por Real Decreto de 20 de mayo de 1925, se extenderá por los Registradores aunque no se solicite expresamente por los interesados.

DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogado el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria de 6 de agosto de 1915.

Igualmente se entenderán derogados los Decretos, Ordenes y demás disposiciones administrativas que desenvuelvan materias hipotecarias en cuanto se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

Madrid, 14 de febrero de 1947.

Aprobado por S. E.—Raimundo Fernández-Cuesta y Merelo.

MODELOS

ADVERTENCIA

Las fórmulas establecidas en estos modelos deben servir, en general, de guía, y ser observadas en todo lo referente a la estructura interna de los asientos, teniendo además en cuenta, en cada caso, las disposiciones especiales aplicable de la Ley y Reglamento Hipotecarios.

MODELO I. ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Notas marginales	Núm. de los asientos	Asientos de presentación
Hecha la inscripción al tomo libro del (Ayuntamiento) folio finca inscripción (Fecha media firma y honorarios.)	12	Don Bernabé Galván Sala presenta a las once y treinta de hoy una escritura otorgada ante el Notario de don el 19 de abril de 1946, por la que don hipoteca a favor de don en garantía de un préstamo de 12.000 pesetas al cinco por ciento de interés anual y de 3.000 pesetas para las costas, las siguientes fincas, sitas en el término municipal de: 1. ^a Huerta en la Florida.—2. ^a Solar en la calle del Cid, número 4.—Alcoy, 15 de junio de 1946.
Denegada la inscripción por el defecto insubsanable (Fecha media firma y honorarios.)		
Suspendida la inscripción por el defecto subsanable de No se ha solicitado anotación preventiva. (Fecha media firma y honorarios.)		(Firma del Registrador y del presentante si éste lo solicitare o aquél lo exigiere.)
Cancelado el asiento adjunto por haber transcurrido el plazo legal sin haber sido subsanado el defecto consignado en la nota anterior. (Fecha media firma, sin honorarios.)		(Honorarios.)

MODELO II. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE UNA ESCRITURA DE VENTA

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	7. ^a	Rústica: Huerta en el Romeral descrita en la inscripción 4. ^a Gravada con la hipoteca de la inscripción 5. ^a Don, mayor de edad, casado con doña, médico y vecino de Madrid, adquirió esta finca por compra, según la inscripción 6. ^a , y la vende con seis más a don mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Villalba, en precio total de cuarenta mil pesetas, pagadas al contado, correspondiendo diez mil pesetas a la de este número. Don inscribe su título de compraventa. Así resulta de la escritura otorgada el doce de mayo último ante el Notario de Madrid don, cuya primera copia fué presentada a las diez de hoy, asiento 12, folio 2. Diario 21, a cuyo margen constan las operaciones de las otras seis fincas. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Navalcarnero, diez de junio de mil novecientos cuarenta y seis. (Firma entera y honorarios.)

OBSERVACIÓN.—Si en la descripción de la finca hubiere alguna disconformidad, se hará constar en los siguientes términos, «Huerta descrita en la inscripción 4.^a, que hoy linda al Oeste con otra de don»

MODELO III. INSCRIPCIÓN CONCISA DE COMPRA VENTA Y NOTA MARGINAL DE CANCELACIÓN A INSTANCIA DE PARTE INTERESADA, DE MENCIONES Y ANOTACIONES CADUCADAS

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
(Al margen de la inscripción 4.ª, última en que se menciona el censo, o al margen de la anotación preventiva.) La mención de un censo de treinta reales de vellón de canon anual a favor de don que se consigna en la inscripción adjunta (o la adjunta anotación preventiva letrade a favor de don), se cancela totalmente por haber caducado, conforme a la primera disposición transitoria de la Ley Hipotecaria y haberlo así solicitado el dueño de esta finca don (circunstancias), en instancia fechada en Navalcarnero el del actual que ha sido presentada a las once de hoy, según asiento folio diario; queda archivada copia cotejada de la solicitud	5.ª	Urbana: Casa número 7 de la calle de descrita en la inscripción 1.ª Sin cargas Don dueño de esta finca, la vende con seis más por precio de ocho mil pesetas a don(1), quien inscribe su título de compraventa (2). La inscripción extensa es la de la finca folio, libro de este Ayuntamiento tomo Navalcarnero, diez de junio de mil novecientos cuarenta y seis. (Media firma y honorarios.)
(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)		(1) Es conveniente expresar el estado civil del adquirente y, si fuese casado, el nombre y apellidos del cónyuge. (2) Si hubiere condiciones se añadirá, con las condiciones que constan en la inscripción extensa que es la ...

MODELO IV. INSCRIPCIÓN DE HERENCIA TESTADA CONFORME AL ARTÍCULO 205 DE LA LEY

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Publicado durante un mes en forma reglamentaria el edicto referente a la inscripción adjunta, según se acredita con certificación del Secretario del Ayuntamiento de Santoña, expedida el diez de los corrientes. Ambos documentos, que quedan archivados, fueron presentados hoy en unión del título que motivó la inscripción, a las doce, asiento 200, folio 74, Diario 38. Santoña, 15 de junio 1946.	1.ª	Urbana: Casa número quince, antes once, de la calle de Menéndez y Pelayo, en Santoña, que mide doscientos veinte metros cuadrados, y linda: por la derecha, entrando, con la casa número trece, de don; izquierda, con solar de don, y al fondo, con la casa número doce de la calle de Fruela, de don Se compone de planta baja y tres pisos habitables. No constan cargas. Vale cien mil pesetas. Don mayor de edad, casado con doña, médico vecino de Santander, adquirió esta finca por compra a don en escritura ante el Notario de
(Media firma y honorarios.)		Laredo don el doce de agosto de mil novecientos treinta y cinco, y falleció el treinta de noviembre último con testamento autorizado el día anterior ante el mismo Notario, único que otorgó, según certificación del Registro general de Actos de Última Voluntad, de treinta de abril de este año. En dicho testamento instituyó herederos universales a sus hijos don Fermín y don Pascualpor partes iguales, y legó el tercio de libre disposición a su nombrada esposa, sin perjuicio de la cuota viudal usufructuaria. Practicadas las operaciones particionales por la viuda y los dos hijos, todos mayores de edad, aquella Maestra y vecina de Santander, y éstos solteros, Abogados y vecinos de Valladolid, se adjudicó en pleno dominio esta finca al heredero don Fermín quien inscribe su título de herencia testada conforme al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha. Así resulta de la referida escritura de compra-venta y de la de partición de la herencia, autorizada el: veinticuatro de abril último por el Notario de Santoña don en la que se insertan los certificados de defunción del causante y del referido Registro, cuyas primeras copias fueron presentadas a las doce de hoy, asiento 256, folio 190, del Diario 38, a cuyo margen constan los asientos de otras quince fincas. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. Santoña, doce de abril de mil novecientos cuarenta y seis. (Firma entera y honorarios.)
		Nota.—En todos los casos de inmatriculación en que se requiera la publicación de edictos se hará constar esta circunstancia en la inscripción y en la nota al pie del título.

**MODELO V. INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE DOCUMENTO PÚBLICO
COMPLEMENTADO POR ACTA DE NOTORIEDAD**

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	1. ^a	Rústica: Prado al sitio de los Zarzales término de la Vega del Bollo, pueblo de la Alberquería, que mide doce áreas y veinte centiáreas, y linda por norte, con otro de; sur, tierra de; este, con otra de y oeste, con huerta de No constan cargas. Según acta de notoriedad autorizada el quince del actual por el Notario de esta villa, don, los vecinos y propietarios del citado pueblo de la Alberquería, don y don, mayores de edad, aseveraron, que su convecino don Luis Jiménez Rodríguez, mayor de edad; soltero y labrador adquirió esta finca por herencia de su padre, don José Jiménez Cantero, fallecido el doce de enero de mil novecientos cuarenta y tres. Y mediante escritura otorgada el mismo día quince ante el nombrado Notario, dicho don Luis Jiménez Rodríguez la vende a don Antonio López Quesada, mayor de edad viudo, labrador y de esta vecindad, por precio de tres mil pesetas, que declaró tener recibidas del comprador a cuyo favor inscribió con arreglo al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria, su título de compra. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercer hasta transcurridos dos años desde su fecha. Así resulta de copias del alta y de la escritura expresadas, que se presentaron a las doce de hoy, según asiento número 890, al folio 236 del tomo 18 del Diario. Pagado el impuesto y archivada carta de pago. Barco de Valdeorras, veintinueve de enero de mil novecientos cuarenta y seis. (Firma entera y honorarios.)
		V.–Nota al pie del Modelo IV.

**MODELO VI. INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO
FEHACIENTEMENTE INCORPORADO A ACTA DE NOTORIEDAD**

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	1. ^a	Rústica. Descripción. Sin cargas. Don, mayor de edad, casado, Abogado y vecino de adquirió el de de mil novecientos cuarenta y cuatro, esta finca por compra a don por precio al contado de pesetas en documento privado, por el que se pagó el impuesto de Derechos reales en esta Oficina liquidadora el de mil novecientos cuarenta y cinco, y la tiene amillarada a su nombre según certificación del Secretario del Ayuntamiento de, expedida en, el Tramitada acta de notoriedad por el Notario de, don, fué notificada su iniciación por edictos y además personalmente a don y don titulares de los predios colindantes (y en su caso al poseedor de hecho de la finca). No habiendo comparecido persona alguna a formular oposición, el nombrado Notario consideró acreditada suficientemente la adquisición del dominio
		de esta finca e incorporó el acta a su protocolo en unión del referido documento privado, el día don inscribe su título de compra con arreglo al artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria. Esta inscripción no surtirá efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha, y será cancelada si no se acreditare la publicación de edictos que previene dicho artículo. Así resulta de una copia de la citada acta, que se presentó (Final como en el modelo II.).

MODELO VII. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE HIPOTECA VOLUNTARIA

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	3. ^a	Rústica: Prado de la Ermita, descrito en la inscripción 3. ^a Libre de cargas. Tasada, a efectos de subasta, en veinte mil pesetas. Don, mayor de edad, casado con doña, Ingeniero y vecino de Madrid, adquirió esta finca por compra según la inscripción 2. ^a , y constituye hipoteca voluntaria sobre la misma a favor de don, mayor de edad, casado con doña, en garantía de un préstamo de quince mil pesetas de principal, entregadas en el acto del otorgamiento de la escritura, de los intereses al cinco por ciento anual y de tres mil pesetas para costas y gastos. Se fija como domicilio del deudor para requerimientos y notificaciones la finca hipotecada. El contrato se ha celebrado, entre otras con las siguientes estipulaciones: (Consignese únicamente los que tengan trascendencia real) Don inscribe su derecho de hipoteca. Así resulta de la escritura de préstamo con hipoteca otorgada en (Final del modelo II.).

MODELO VIII. INSCRIPCIÓN CONCISA DE HIPOTECA

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Cancelada la adjunta inscripción 6. ^a por la 7. ^a de este folio. (Fecha, media firma y honorarios.)	6. ^a	Urbana: Casa numero 8 de la calle de, descrita en la inscripción 1. ^a Sin cargas. Tasada por subasta en diez mil pesetas, Don, dueño de esta finca constituye hipoteca voluntaria sobre la misma y otras seis en garantía de un préstamo de treinta mil pesetas de principal, intereses anuales al cinco por ciento y cinco mil pesetas para costas, por plazo de diez años, a favor de don (1), quien inscribe su derecho de hipoteca, respondiendo esta finca de ocho mil pesetas de principal, intereses correspondientes y mil pesetas para costas. La Inscripción extensa es la 2. ^a de la finca, folio, libro, tomo del archivo. Orgaz, cinco de mayo de mil novecientos cuarenta y seis. (Media firma y honorarios)
		(1) Es conveniente consignar el estado civil del acreedor y, si fuere casado, el nombre y apellidos del cónyuge.

**MODELO IX. HIPOTECA EN GARANTÍA DE RENTAS PERIÓDICAS
CONSTITUIDA POR TESTAMENTO**

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
La hipoteca en garantía de una pensión vitalicia de diez pesetas diarias a favor de doña, objeto de la inscripción 4.ª; ha sido aceptada por la pensionista, mayor de edad, soltera, Maestra y vecina de Madrid, en escritura otorgada ante el Notario de, don el 16 del actual. Así resulta de la primera copia de esta escritura que se presentó	4.ª	Descripción. Cargas. Valor a efectos de subasta Don dueño de esta finca, por compra, según la inscripción 3.ª, falleció el 15 de abril último bajo testamento abierto autorizado el ocho del mismo mes por el Notario de Orgaz don, último que otorgó, según certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad, expedida el diez de los corrientes. En dicho testamento, entre otras disposiciones, legó la pensión vitalicia de diez pesetas pagadera por mensualidades anticipadas en el domicilio
(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)		de la pensionista, a su sobrina doña, mayor de edad, soltera, maestra y vecina de Madrid. Y para seguridad del pago de la pensión y de cinco mil pesetas para costas y gastos en su caso, el testador impuso hipoteca sobre la finca de este número con arreglo a las siguientes cláusulas..... En su virtud, inscribo a favor de doña el derecho de hipoteca en los términos indicados, quedando subordinada esta inscripción a la aceptación por la pensionista dentro del término señalado por el artículo ciento cuarenta y uno de la Ley Hipotecaria. Así resulta de una copia auténtica del mencionado testamento, del citado certificado del Registro de Actos de Última Voluntad y del certificado de defunción del causante, expedido el cinco del actual por el Juzgado Municipal de los cuales documentos, han sido presentados a las diez de ayer, según asiento 32, al folio 89 del libro 62 del Diario. Pagado el Impuesto y archivada la carta de pago. Ocaña veinte de octubre de mil novecientos cuarenta y seis. (Fecha, firma entera y honorarios.)

**MODELO X. INSCRIPCIÓN EXTENSA DE FINCA ADQUIRIDA POR HERENCIA
INTESTADA CON NOTA MARGINAL DECLARANDO QUE ES RESERVABLE**

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Esta finca es reservable a favor de los parientes de don, a que se refiere el artículo 811 del Código civil, según expediente tramitado en el Juzgado de Primera Instancia de, incoado por don, mayor de edad, viudo, farmacéutico y vecino de, para hacer constar y garantizar los bienes reservables adquiridos por herencia intestada, conforme a la inscripción 5.ª adjunta. Testimonio duplicado del acta correspondiente y del auto firme de aprobación dictado por dicho Juzgado el 3 de actual, expedido aquél anteayer, por el Secretario don, fué presentado hoy, a las, según asiento, folio del diario, uno de cuyos ejemplares dejo archivado. (Fecha, media firma y honorarios.)	5.ª	Rústica: Monte en La Cañada, descrito en la inscripción 1.ª Sin cargas. Vale..... Don..... mayor de edad, soltero, estudiante y vecino de, adquirió esta finca por herencia de su madre doña, según la inscripción anterior, y falleció sin testar el seis de febrero último. Por auto dictado el cinco del actual por el Juzgado de Primera Instancia de Torrelavega, se declaró único y universal heredero del causante a su padre don....., mayor de edad, viudo, Arquitecto y vecino de, quien inscribe su título de herencia intestada. Así resulta del testimonio librado por el Secretario de dicho Juzgado don el diez del actual, en el que se relacionan los certificados de defunción del causante y negativo del Registro General de Actos de Última Voluntad y de una instancia suscrita en Santander por el heredero, el veinte del presente mes los cuales documentos fueron presentados a las doce. (Final como el modelo II).

**MODELO XI. ANOTACIÓN PREVENTIVA EXTENSA DE EMBARGO POR DEUDAS
CONTRAIDAS POR EL CAUSANTE DE UNA HERENCIA**

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Anotación letra A		Urbana: Casa descrita en la inscripción 1.ª Sin cargas. Vale Don, mayor de edad, casado, labrador y vecino de, adquirió esta finca por herencia, según la inscripción 2.ª; y falleció el tres de de, con testamento autorizado por el Notario de..... don el doce de igual mes, único que otorgó según el certificado del Registro General de Última Voluntad, en el cual instituyó herederos universales por mitad a sus dos hijos don y don (circunstancias personales) Contra ambos, como herederos de su padre, se promovió juicio ejecutivo ante el Juzgado de Primera Instancia de, por don mayor de edad, casado, carpintero y vecino de en reclamación de un préstamo de diez mil pesetas, al cinco por ciento de interés anual desde primero de julio de mil novecientos cuarenta y cuatro. Por auto de (fecha), se despachó la ejecución y se embargaron ésta y otras cuatro fincas, sin distribuir la responsabilidad entre ellas, para asegurar el cobro de diez mil pesetas de principal, intereses estipulados y tres mil pesetas para costas, habiéndose ordenado por providencia dictada el quince del corriente que del embargo se tomo anotación preventiva. En su virtud se anota preventivamente tal embargo a favor de don..... Así resulta de un mandamiento por duplicado expedido por dicho Juzgado el del actual refrendado por el Secretario don en el cual si relacionan los certificados de defunción del causante y del referido Registro que, acompañado de primera copia del indicado testamento, se presentó a las diez de hoy, según asiento número del tomo del Diario, a cuyo margen constan las operaciones de las cuatro fincas, dejando archivado uno de los ejemplares del mandamiento. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago (final como el modelo II). (Fecha, firma y honorarios.)

MODELO XII. ANOTACIÓN CONCISA DE EMBARGO

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	Anotación letra B	Rústica: Prado descrito en la inscripción 3. ^a Sin cargas. Vale Esta y dos fincas más pertenecientes a don, fueron embargadas para responder de veinte mil pesetas de principal, intereses anuales al cinco por ciento y cuatro mil pesetas para costas y gastos, sin haber distribuido la responsabilidad, en autos ejecutivos promovidos contra aquél por don a cuyo favor se anota preventivamente el embargo practicado, según extensamente consta en la anotación Letra A de la finca, folio de este tomo. Carlet
		(Fecha, media firma y honorarios.)

MODELO XIII. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE, DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS PÚBLICAS ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN, SEGÚN EL ARTÍCULO 70 DEL REGLAMENTO

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	Anotación letra A	Aprovechamiento de cien litros de agua, por segundo durante las horas, derivados del río en el lugar denominadodel término municipal de con destino a usos industriales. No constan cargas. Vale Don (circunstancias), que viene utilizando este aprovechamiento en nombre propio desde el diez de febrero de mil novecientos cinco, requirió al Notario de don, el día, para que autorizara acta de notoriedad acreditativa de tal hecho. Apreciada directamente por el Notario la existencia del aprovechamiento y demás circunstancias reglamentarias, declararon como testigos don y don mayores de edad, vecinos y propietarios de quienes manifestaron ser ciertos el uso sin interrupción del aprovechamiento por el requirente desde la fecha indicada. Publicados los edictos correspondientes sin haberse formulado oposición, el nombrado Notario consideró suficientemente probado el hecho objeto del acta e incorporó ésta a su protocolo el Solicitada la inscripción, pero observando el defecto subsanable de no acompañarse el certificado del Registro administrativo de aprovechamientos de aguas públicas, suspendo la Inscripción y, en su lugar, tomo anotación preventiva por sesenta días a favor de don sin perjuicio de tercero. Así resulta de una copia total de dicha acta que se presentó (Final como en el modelo II.)

MODELO XIV. INSCRIPCIÓN EXTENSA EN VIRTUD DE EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUPTIDO

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	6. ^a	Urbana: Descripción. Cargas. Valor. Don, mayor de edad, casado, veterinario y vecino de adquirió esta finca por herencia, según la inscripción 5. ^a , fechada hace menos de treinta años. Don B..... mayor de edad, viudo, propietario y vecino de; adquirió el dominio de esta finca por compra en documento privado de tres de agosto de mil novecientos cuarenta a Don C..... mayor de edad, casado, comerciante y vecino de según ha justificado en expediente seguido en el Juzgado de Primera Instancia de y tramitado con arreglo a la Ley. Previa citación de don C. (o de sus causahabientes) y de don A., que fue oído en el expediente (o citado tres veces, una de ellas personalmente), sin formularse oposición, el Juzgado referido dictó auto el tres del actual, ordenando la cancelación de la inscripción 5. ^a y declarando justificada la adquisición de esta finca por don, a cuyo favor se inscribe su título de dominio, quedando cancelada la expresada inscripción contradictoria. Así resulta del testimonio del indicado auto firme expedido por el Secretario donque se presentó. (Final com el modelo II.)

MODELO XV. CANCELACIÓN EXTENSA DE DESCRIPCIÓN DE HIPOTECA

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	1. ^a	La inscripción de crédito hipotecario, 5. ^a de esta finca al folio de este tomo se cancela totalmente por haber satisfecho el deudor don al acreedor don las veinticinco mil pesetas de que respondía con sus intereses, y consentir éste expresamente en la cancelación, según escritura otorgada el quince del actual ante el Notario de don cuya primera copia, acompañada del recibo corriente de la Contribución de Utilidades relativa al préstamo extinguido, se presentó a las diez de hoy, asiento, folio del Diario a cuyo margen se indicarán las operaciones de otras 7 fincas. Pagado el Impuesto y archivada la Carta de pago. Getafe
		(Fecha, firma entera y honorarios.)

MODELO XVI. CANCELACIÓN CONCISA DE INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	1. ^a	La inscripción de crédito hipotecario, 4. ^a de esta finca, al folio, de este tomo se cancela totalmente por haber satisfecho su importe el deudor don, y consentir en esta cancelación al acreedor don, según consta extensamente en la cancelación 7. ^a de la finca, al folio de este tomo.
		(Lugar, fecha, media firma y honorarios.)

MODELO XVII. CANCELACIÓN EXTENSA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
	Cancelación letra B	La anotación preventiva letra A. de esta finca, al folio 24 de este tomo queda totalmente cancelada por haberse dejado sin efecto el embargo y haberse decretado su cancelación por auto dictado el ocho de mayo último por el Juzgado de primera Instancia de Así resulta de tal mandamiento, por duplicado, del mismo Juzgado expedido anteayer y refrendado por el Secretario don que fué presentado a las once de hoy, asiento número folio del Diario Archivo uno de los ejemplares. No sujeto a impuesto. Chinchón (Fecha, firma entera y honorarios.)

MODELO XVIII. NOTAS AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Notas marginales	Número de los asientos	Asientos de presentación
Suspendida la inscripción por el defecto subsanable, de, y a solicitud verbal del presentante, tomada anotación preventiva al tomo, libro, de, folio, finca, anotación letra A. (Fecha y media firma.) Honorarios.		
Retirado el título a solicitud del presentante, sin haber efectuado operación alguna. (Fecha, media firma y, en su caso, firma del presentante.) Honorarios.		

MODELO XIX. NOTA DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES INSCRITAS

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Cumplida la condición suspensiva de que dependía la eficacia de la hipoteca de la adjunta inscripción 4.ª se acredita este hecho, con..... (indicación del documento), presentado hoy a las, asiento, folio, DiarioPagado el Impuesto y archivada carta de pago. (Lugar, fecha, media firma y honorarios.)		

MODELO XX. NOTA DE ENTREGA DE BIENES DOTALES O PARAFERNALES

Notas marginales	Núm. de orden de las inscripciones	Finca número
Esta finca ha sido entregado por don, a don, como marido de doña, sin apreciar, en concepto de dote inestimada, constituida por don, en escritura otorgada en....., (fecha), ante el Notario de, don, (o en concepto de bienes parafernales). La primera copia de la escritura se presentó etc. (Lugar, fecha, media firma y honorarios.)		

MODELO XXI. NOTA AL PIE DEL TÍTULO CONFORME AL ARTÍCULO 554 DEL REGLAMENTO

Denegada la inscripción del precedente documento por observarse el defecto insubnible de haber sido practicada la división material de la finca antes del plazo de diez años impuesta por el causante.

Cestona para Mataró a 5 de julio de 1946.

El Registrador.

Honorarios

MODELO XXII. CERTIFICACIONES

EN RELACION DE ASIENTOS VIGENTES DE TODAS CLASES REFERENTES A UNA FINCA EN VIRTUD DE SOLICITUD

Don, Registrador de la propiedad de, provincia de,

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN REGISTRAL

§ 2 Reglamento Hipotecario

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por don, solicitando certificación en relación de todos los asientos vigentes de la finca que se indicará, he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

Primero. (Descripción e inscripción del dominio o, en su caso, de la posesión, con circunstancias del titular y documento adquisitivo).

Segunda. (Cargas, condiciones, etc.)

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo ninguno otro vigente relativo a esta finca en el Libro de Inscripciones ni en el Diario, firmo la presente, extendida en dos pliegos de papel timbrado de la clase, números, en, a, de, de 1946.

(Firma, sello y honorarios.)

LITERAL DE ASIENTOS RELATIVOS A UNA FINCA EN VIRTUD DE MANDAMIENTO JUDICIAL

Don, etc.

CERTIFICO: Que con arreglo al mandamiento que precede he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta: (asientos vigentes de la finca con indicación de tomo, folio y números o letras de la finca y del asiento.)

Los asientos preinsertos están literalmente conformes con los que obran en los folios y libros citados, y no existiendo ningún otro asiento vigente relativo a la misma finca, firmo la presente, que va extendida (como la anterior) en, a, de de 1946.

(Firma, sello honorarios.)

MODELO XXIII

Nombre de la finca o del sitio, paso o partida	Pueblo, lugar o parroquia	Uso agrícola	Linderos				Medida superficial			Número que tenga la finca en el Registro	Libro y folio en que aparezca el asiento	Clases de asiento y especie del derecho inscrito	Observaciones
			Norte	Sur	Este	Oeste	Hec-táreas	Áreas	Centi-áreas				
Registro de la Propiedad de (1)										Ayuntamiento de Langreo (1)			
ÍNDICE DE FINCAS RÚSTICAS (1)													
Quintana.	Ciaño.	Pomarada.	Río Mero.	Carretera Carbonera	Huerta de don Luis Cardona.	Camino del Carbayo.	3	4	1	2.032	(2) 37 198	I. De dominio.	Juan Rodríguez López.

(1) En la portada.

(2) El primer número indicará el tomo del Ayuntamiento o Diario; el segundo, el folio.

MODELO XXIV

Plaza o calle	Número	Nombre de la población	Número que tenga la finca en el Registro	Libro y folio en que aparezca inscrita	Clase de asiento y especie del derecho inscrito	Observaciones
Registro de la Propiedad de (1)					Ayuntamiento de (1)	
ÍNDICE DE FINCAS URBANAS (1)						
				(2)		
Constitución	2	Zaragoza	1.034	27 101	I. De dominio	Tres pisos.
Constitución	8	Zaragoza	1.001	43 127	Asiento de presentación n.º 127.	Interpuesto recurso gubernativo.

(1) En la portada.

(2) El primer número indicará el tomo del Ayuntamiento o Diario; el segundo, el folio.

MODELO XXV

Nombre de la persona		Indicación de la finca o fincas a que se refiere el asiento		Tomo y folio en que se hallan las inscripciones o anotaciones		Tomo y folio en que aparecen las cancelaciones	
ÍNDICE DE PERSONAS (En la portada, con indicación del Registro.)							
1	Riaza Martínez (D. Román). V. 28-14 (2)	Huerta, 30 áreas (3)		37 82		(1) 37 85	
2							
3							
4							

(1) El primer número indicará el tomo del archivo; el segundo, el folio.

(2) Caso de repetirse el nombre, debe indicarse la página y línea del anterior asiento del índice.

(3) Cada línea de ésta y las sucesivas casillas pueden comprender varias fincas.

MODELO XXVI

ESTADO I.-ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

1. ^a FINCAS ENAJENADAS por actos de última voluntad		2. ^a FINCAS ENAJENADAS POR ACTOS O CONTRATOS EN QUE MEDIA PRECIO								2. ^a FINCAS ENAJENADAS por actos o contratos en que no medie precio		4. ^a Número total de fincas enajenadas	5. ^a Valor total de las enajenaciones	
Número de fincas	Su valor - Ptas. Cts.	Enajenaciones excluyendo las a pacto de retro				Enajenaciones con pacto de retro		Retrocesiones		Número de finca	Su valor - Ptas. Cts.		Número total de fincas enajenadas	Valor total de las enajenaciones
		Número de fincas	Importe del precio pagado al contado - Ptas. Cts.		Importe del precio pagado aplazado - Ptas. Cts.		Número de fincas así vendidas	Precio estipulado - Ptas. Cts.	Número de fincas retro-vendidas			Precio devuelto - Ptas. Cts.		Número de fincas
1. ^a FINCAS ENAJENADAS por actos de última voluntad			2. ^a FINCAS ENAJENADAS POR ACTOS O CONTRATOS EN QUE MEDIA PRECIO								2. ^a FINCAS ENAJENADAS por actos o contratos en que no medie precio		4. ^a Número total de fincas enajenadas	
Número de fincas	Su valor - Ptas. Cts.	Enajenaciones, excluyendo las a pacto de retro				Enajenaciones con pacto de retro		Retrocesiones		Número de fincas	Su valor - Ptas. Cts.	Número total de fincas enajenadas		Valor total de las enajenaciones
		Número de fincas	Importe del precio pagado al contado - Ptas. Cts.		Importe del precio aplazado - Ptas. Cts.		Número de fincas así vendidas	Precio estipulado - Ptas. Cts.	Número de fincas retro-vendidas				Precio devuelto - Ptas. Cts.	Número de fincas
AUDIENCIA DE AÑO DE <div style="text-align: right;">Registro de la Propiedad de</div>														
Sección 1. ^a -Fincas rústicas														
Sección 2. ^a -Fincas urbanas														
..... de de 19..... El Registrador,														

OBSERVACIONES.-1.^a Este estado comprende y clasifica todas las fincas enajenadas y su valor o precio, incluyendo las que fueron en virtud de permuta y por venta con pacto de retrocesión.

2.^a Sumadas las fincas de cada especie (rústicas o urbanas) que consten de las casillas 1.^a, 2.^a y 3.^a, han de resultar las cifras totales de la casilla 4.^a

3.ª De igual modo, la suma de los capitales que por rústicas o por urbanas figuren en las casillas 1.ª, 2.ª y 3.ª, deberá dar la cantidad que se consigna en la casilla 5.ª

4.ª Como valor de la finca se tendrá en cuenta el comprobado y, en su defecto, el declarado.

MODELO XXVII

ESTADO II.-DERECHOS REALES CON EXCLUSIÓN DEL DE HIPOTECA

1.ª Usu- fructo	2.ª Uso y habitación	3.ª Servi- dumbre	4.ª CENSOS												5.ª Arrendamiento			6.ª Cargas			7.ª Otros derechos reales no compre- ndidos en las casillas prece- dentes	8.ª Número total de los derechos reales consti- tuidos							
			Enfiteutico			Revervativo			Consignativo			Vitalicio			Nú- mero	Valor de las fincas	Ren- ta	Nú- mero	Ca- pital	Ren- ta									
			Nú- mero	Ca- pital	Ren- ta	Nú- mero	Ca- pital	Ren- ta	Nú- mero	Ca- pital	Ren- ta	Nú- mero	Ca- pital	Ren- ta															
AUDIENCIA DE															AÑO DE														
															Registro de la Propiedad de														
Sección 1.ª-Número y especie de los derechos reales constituidos																													

1.ª POR RECONOCIMIENTOS			2.ª POR REDENCIONES				3.ª POR REDUCCIONES				4.ª POR SUBROGACIONES				5.ª POR TRANSMISIONES O CESIONES				6.ª TOTAL	
Número de recono- cimientos	Importe de los mismos -		Número de redenciones	Importe de los capitales redimidos -		Número de reducciones	Importe de las reducciones hechas en los capitales -		Número de subrogaciones	Importe de los capitales -		Número de ellas	Importe de los capitales -		N.º de modificaciones operadas en los derechos reales	Importe o sumas de sus capitales -				
	Pesetas	Cts.		Pesetas	Cts.		Pesetas	Cts.		Pesetas	Cts.		Pesetas	Cts.		Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	
Sección 2.ª-Modificaciones en los derechos reales anteriormente inscritos																				
														 de de 19.....					
															El Registrador,					

OBSERVACIONES:.-1.ª En la casilla 4.ª, y bajo el epígrafe «Censo enfiteutico», se incluyen las constituciones de foros y subforos.

2.ª En la casilla 5.ª se comprenderán los contratos «a rabassa morta» y los análogos.

3.ª La sección 2.ª, completamente independiente de la que precede, se destina a las modificaciones verificadas durante el año en los derechos reales, ya recaigan en los constituidos e inscritos dentro del mismo, o bien en los que le fueron con anterioridad. Tiene su comprobación propia, la comprendida en la casilla 6.ª, donde se hará constar el número de las mismas modificaciones, y el importe o suma de sus capitales.

4.ª Las cesiones del derecho de retraer deben incluirse en la casilla 5.ª de la sección 2.ª

MODELO XXVIII
ESTADO III.-HIPOTECAS

1.ª Número de hipotecas constituidas			2.ª Número de fincas hipotecadas			3.ª Importe de los capitales asegurados						4.ª Importe de los capitales asegurados						5.ª Hipotecas constituidas																							
Legales	Voluntarias	Total	Rústicas	Urbanas	Total	Por hipotecas legales		Por hipotecas voluntarias		Total		Por fincas rústicas		Por fincas urbanas		Total		Sin plazo fijo	Por seis años o menos	Por más de seis años	Total																				
						Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.																								
1.ª Número de hipotecas canceladas			2.ª Número de fincas liberadas			3.ª Importe de los capitales reintegrados						4.ª Importe de los capitales reintegrados						5.ª Hipotecas canceladas de las constituidas																							
Legales	Voluntarias	Total	Rústicas	Urbanas	Total	Por hipotecas legales		Por hipotecas voluntarias		Total		Por fincas rústicas		Por fincas urbanas		Total		Sin plazo fijo	Por seis años o menos	Por más de seis años	Total																				
						Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.	Pesetas	Cts.																								
AUDIENCIA DE																					AÑO DE																				
Registro de la Propiedad de																																									
Sección 1.ª-Hipotecas constituidas																																									
Sección 2.ª-Hipotecas canceladas																																									
..... de de 19.....																																									
El Registrador,																																									

Observaciones:

1.ª Las casillas 1.ª o 5.ª han de ofrecer igual resultado o cifra total, que es el número de hipotecas que se han inscrito (no el de fincas hipotecadas), clasificando dichas hipotecas la casilla 1.ª según su especie, y la 5.ª según el plazo que se otorga al realizarse la constitución.

2.ª Las hipotecas legales, constituidas del mismo modo que las canceladas, han de clasificarse, respectivamente y en unión de las voluntarias, dentro de la casilla 5.ª, según el plazo, comprendiéndolas entre las que lo han sido sin plazo fijo cuando no lo tuvieren determinado.

3.ª Las hipotecas constituidas a favor del Estado sobre fincas vencidas por el mismo, y cuyo pago se aplaze, y sus cancelaciones ??? y se reputen voluntarias para los efectos de la estadística.

4.ª Los dos totales de las casillas 3.ª y 4.ª de ambas secciones han de resultar siempre con cifras idénticas.

5.ª Si en algún caso constare distribuido entre las fincas el importe en pesetas de un gravamen hipotecario cancelado, se practicará la distribución proporcional de aquél entre los predios con arreglo a su valor, o por los demás datos que puedan aparecer del documento o del Registro, y no existiendo ninguno, por partes iguales entre las fincas.

6.ª Entre las hipotecas canceladas se han de comprender todas las que lo hubieren sido dentro del año a que se refiere el estado, aunque su constitución sea anterior.

MODELO XXIX
ESTADO IV.-PRÉSTAMOS

1.ª Préstamos sin interés				2.ª Préstamos con interés del 1 al 6 por 100				3.ª Préstamos con interés mayor del 6 por 100				4.ª Total			
Número de préstamos		Importe de los capitales		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados	
Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.
1.ª Préstamos sin interés				2.ª Préstamos con interés del 1 al 6 por 100				3.ª Préstamos con interés mayor del 6 por 100				4.ª Total			
Número de préstamos		Importe de los capitales		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados		Número de préstamos		Importe de los capitales prestados	
Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.	Inferiores o iguales a 5.000 pesetas	Superiores a 5.000 pesetas	Pesetas	Cts.
AUDIENCIA DE												AÑO DE			
												Registro de la Propiedad de			
Sección 1.ª-Préstamos constituidos con hipoteca sobre fincas rústicas															
Sección 2.ª-Préstamos constituidos con hipoteca sobre fincas urbanas															
											 de de 19.....			
												El Registrador,			

Observación:

Cuando un préstamo resulte simultáneamente constituido sobre fincas rústicas y urbanas, figurará su número en ambas secciones; pero no se duplicará su cuantía la cual se dividirá en dos partes, debiendo consignarse en la sección 1.ª el importe del gravamen impuesto sobre predios rústicos, y en la 2.ª el que se garantice por los urbanos. Al fin del estado se advertirá, por breve nota, el número de estos préstamos y su importe total en una sola cifra.

MODELO XXX
ESTADO V

1.ª DE DEMANDA			2.ª DE EMBARGO			3.ª	4.ª	5.ª	6.ª	7.ª	8.ª	9.ª	10.ª	11.ª	12.ª
De nulidad o cancelación	De propiedad o derecho real	De incapacidad	Preventivo	En ejecución de sentencia	En juicio ejecutivo	Prohibición de enajenar	De derecho hereditario	Del legatario	De adjudicación en pago	De crédito refaccionario	Por defectos subsanables	Por imposibilidad del Registrador	Por embargos administrativos	Por otras causas	Número total de anotaciones
AUDIENCIA DE												AÑO DE			
												Registro de la Propiedad de			
Anotaciones preventivas															
											 de de 19.....			
												El Registrador,			

§ 3

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 175, de 23 de julio de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1997-16469

Desde la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 ha sido una aspiración permanente realizar una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y la acción administrativa urbanística que, no obstante, hasta la fecha, nunca había sido abordada de una forma global a pesar de los reiterados llamamientos legislativos sobre este punto. A través de la disposición adicional décima de la Ley 8/1990, de 25 de julio (artículos 307 a 310 del texto refundido de 26 de junio de 1992), se ha regulado el tema mediante unas breves pero imprescindibles normas susceptibles de un desarrollo reglamentario posterior más detallado, como en el propio texto legal se reconoce. Así, aunque los preceptos que integran este Real Decreto se refieren a materias urbanísticas, su contenido es exclusivamente registral, por lo que en cuanto normas hipotecarias -jurídico-privadas- están llamadas a tener una pervivencia independiente de las vicisitudes de las normas sobre urbanismo. En tal sentido, se ha procurado en el presente Real Decreto evitar las referencias concretas a la legislación urbanística, toda vez que la competencia para su elaboración está atribuida con carácter exclusivo a las Comunidades Autónomas, salvo en las materias expresamente reservadas al Estado.

La acción urbanística y el Registro de la Propiedad se desenvuelven en esferas distintas, pues, la primera no es materia propiamente registral y las mutaciones jurídico-reales, cuando se reflejan en el Registro de la Propiedad, se plasman con arreglo a sus normas propias e independientemente de las urbanísticas. No obstante, si la acción urbanística en sí misma provoca una alteración en las titularidades inmobiliarias surge un punto de contacto de necesaria coordinación. A la vez, es conveniente que los poderes públicos se sirvan de una institución que, aunque se desenvuelve en el campo privado, puede ser una eficaz colaboradora a la actuación urbanística. Desde esta doble vertiente se ha realizado el desarrollo reglamentario de los preceptos legales, puesto que, por un lado, se ha dado entrada a una gran información urbanística que en otro tiempo quedaba fuera de los libros registrales, pero sin desvirtuar el contenido y los efectos que son consustanciales al Registro de la Propiedad y, por otro, se ha desarrollado el mandato legal buscando soluciones que sin debilitar la acción pública sean, no obstante, respetuosas y coherentes con la normativa registral.

El mandato legal ordena realizar las modificaciones del Reglamento Hipotecario necesarias para el desarrollo de la disposición adicional décima de la Ley 8/1990, de 25 de

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

julio, y, lógicamente, del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica. El camino que se ha escogido ha sido el de elaborar un único texto que quede incorporado como normas complementarias al Reglamento Hipotecario; esta solución se ha estimado preferible a realizar una intercalación de los preceptos dentro del Reglamento que en la mayoría de las ocasiones tendrían una difícil colocación sistemática, a la vez que, con ello, se rompería la necesaria visión de conjunto que la materia ha de ofrecer. Con tales planteamientos de fondo y forma se ofrece un conjunto normativo que está anclado no sólo en la disposición adicional que le sirve de apoyo sino también en el resto de las normas urbanísticas y en los preceptos generales de la legislación hipotecaria y que en sí mismo contiene mecanismos suficientes para afrontar los problemas que puedan presentarse de cara al Registro de la Propiedad, ofreciendo soluciones que, en cuanto registrales, han de ser uniformes en todo el Estado, en una materia, la registral, también necesariamente uniforme, por afectar a los derechos y garantías fundamentales de los ciudadanos y ser de orden público. La regulación reglamentaria se ha distribuido en doce capítulos, que se acompañan por una disposición derogatoria y dos finales insertos en el Real Decreto.

El capítulo I, relativo a las disposiciones generales no contiene un especial desarrollo, puesto que la enumeración de la materia inscribible está ya suficientemente pormenorizada en la norma legal. Únicamente se puntualiza en relación al documento administrativo, en cuanto título formal inscribible, que ha de expedirse por duplicado (con ello se recoge lo que para la mayoría de los casos está ya establecido -cfr., por ejemplo, el artículo 307 del Reglamento Hipotecario-) y, en relación al acuerdo que contenga, que éste ha de agotar la vía administrativa, salvo que para actos determinados se establezca otra cosa.

La inscripción de los proyectos de equidistribución se regula en el capítulo II. Se contemplan especialmente los requisitos y los efectos de la nota marginal de iniciación del expediente de reparcelación o de afección de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación. Respecto de la práctica de la citada nota marginal merece destacarse que se haga una especial previsión de la posibilidad de practicarse sobre fincas situadas fuera de la unidad, pero adscritas al proyecto, y sobre aprovechamientos urbanísticos inscritos en folio independiente; igualmente se detalla la rogación necesaria para la práctica de la nota marginal, su duración y la actuación que ha de observar el Registrador de la Propiedad.

En cuanto al título para practicar la inscripción de las operaciones reparcelatorias se ha cuidado con detalle, puesto que constituye un documento de gran complejidad técnica, con distinción nítida del supuesto en el que el título reparcelatorio se produce por consentimiento unánime de los titulares vertido en escritura pública, cuyo contenido se somete a aprobación administrativa, de aquel en el que la mutación real tiene su origen en la voluntad pública.

Sin embargo, en este capítulo lo más importante es la regulación de los efectos del proceso de ejecución, bien sean los de la nota marginal de iniciación del proyecto de equidistribución, bien sean los que se derivan de la aprobación definitiva del citado proyecto. Por lo que se refiere a los primeros, el Reglamento no hace sino recoger el mandato legal, si bien destaca con mayor rigor, si cabe, la cancelación de aquellos asientos que siendo posteriores a la fecha de la nota marginal corresponden a titulares que no se han personado en el expediente de equidistribución, escogiéndose así una de las posibles soluciones frente a otras que podrían haberse adoptado manteniendo aquellas cargas o gravámenes que trajeren causa de quien resultare ser el adjudicatario de la finca de reemplazo; el mayor rigor en la cancelación (la cual tiene carácter formal, por lo que no ha de presumirse extinguido el derecho que consta en el asiento cancelado) se ve contrarrestado con el establecimiento de un mecanismo reglamentario que posibilita la inscripción de la finca de resultado o los derechos constituidos sobre la de origen a favor de los titulares del asiento cancelado, incluso cuando no fuere posible obtener la conformidad del nuevo titular registral.

Por lo que se refiere a los efectos que se derivan de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, la norma legal concede una amplia habilitación que el Reglamento ha utilizado con mesura. Así, el título puede tener virtualidad inmatriculadora y puede rectificar las descripciones fundiarias, pero cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados, o a instancia de propietario único, dado que en estos casos la publicidad del expediente es limitada, se exige expresamente el sometimiento del proyecto al

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística. En cuanto a la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de asientos contradictorios se han establecido soluciones inspiradas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria; igualmente soluciones alejadas de extremismos son las que se contemplan para los supuestos de doble inmatriculación y de titularidades desconocidas o controvertidas o cuyo titular se encuentre en ignorado paradero.

Por otro lado, el régimen establecido para la distribución de cargas y gravámenes de una finca de origen varias de reemplazo y la necesidad de que el órgano actuante determine la cuota de la única finca de resultado que sustituya, por subrogación real, a varias de origen, así como la exigencia de que en la cancelación de asientos que se refieran a derechos contradictorios con el planeamiento sea necesario que así se haya declarado y, en su caso, asegurado el cobro de la indemnización que correspondiere, constituyen novedades no previstas en la legislación vigente que se consideran básicas para simplificar y facilitar la inscripción. Por último, en materia de afección al cumplimiento de obligaciones urbanísticas se ha procurado una redacción adecuada a los principios registrales de especialidad y de prioridad.

En el capítulo III se regula la inscripción de expropiaciones urbanísticas, cuya presencia está justificada en cuanto que la Administración actuante puede aplicar el procedimiento de tasación conjunta y sus especiales normas registrales a cualquier tipo de expropiación urbanística. Para la que tenga lugar la aplicación de las normas generales de expropiación es suficiente el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero, cuando la expropiación recae sobre las fincas incluidas total o parcialmente en una unidad de ejecución la Administración podrá optar por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las fincas expropiadas, en cuyo caso se hace necesario una especial previsión de las posibles patologías que puedan presentarse. Así se ha hecho, recogiendo algunas soluciones contenidas en el texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, hoy vigente en gran parte, dando una especial intervención al Ministerio Fiscal en defensa de los intereses de titulares desconocidos o no comparecientes y estableciendo la posibilidad de que mediante acta de notoriedad puedan solucionarse problemas de pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, sin que sea necesario aprobación judicial. La regulación del tema se completa recabando la colaboración del Registrador de la Propiedad para los casos en los que existan fincas inscritas que no han sido incluidas en el expediente de expropiación.

El capítulo IV regula la inscripción de las cesiones de terrenos con carácter obligatorio que resulten de los Planes de Ordenación. En el supuesto en el que dichas cesiones tengan lugar dentro de un proyecto de equidistribución o entre particulares concretos y la Administración no se plantean especiales dificultades, salvo en el supuesto de innecesidad de la reparcelación en los casos de propietario único o de acuerdo sobre la localización del aprovechamiento que era necesario resolver. Sin embargo, el problema surge cuando no es posible contar con la titulación ordinaria o cuando por haberse producido con anterioridad la apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento. Para este caso se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiese producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución.

Especialmente novedoso es el capítulo V relativo a la inscripción del aprovechamiento urbanístico, puesto que ha tenido que establecerse una regulación que siendo respetuosa con la institución registral se adapte a un concepto, el de aprovechamiento urbanístico, que forma parte del contenido de la propiedad urbana, pero, no obstante, es susceptible de tráfico jurídico (aunque con finalidad preestablecida) o incluso es considerado como finca registral en determinados supuestos. Así, la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico apropiable puede hacerse constar por nota marginal en la finca de la que forma parte, la transmisión o distribución entre distintas fincas se hace constar en un asiento de inscripción y su tratamiento como finca registral independizada lleva a la apertura de folio también independiente.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

La transmisión de unidades de aprovechamiento recibe un tratamiento distinto según se haga coactiva (en cuyo caso ha de estarse a las normas de la expropiación forzosa) o voluntariamente; en este segundo supuesto la regulación introducida ha tenido en cuenta la necesidad de conectar las fincas que se ponen en relación a fin de dar salida a los problemas que pueden plantearse ante la existencia de posibles y complejas situaciones jurídicas sobre cada una de ellas. En la solución ofrecida puede verse un claro eco de la que ya existe en la legislación hipotecaria cuando regula la anotación preventiva de créditos refaccionarios, distinguiéndose cuotas de valor sobre las que se mantendrá la situación jurídica que existiere sobre la finca originaria; pero la regulación no sería completa si no se hubiere dotado a la inscripción registral de una eficacia superior a la de una inscripción normal, lo que tiene su justificación en el hecho de que nos encontramos ante una situación jurídica no susceptible de contacto posesorio; igualmente se prevé la regulación específica de la coordinación del negocio civil de transferencia con la autorización administrativa o la inscripción en registros administrativos, en cuanto tal requisito se exija por la Administración urbanística.

La razón de ser de esta regulación, una vez publicada la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, consiste en que la legislación sobre actuaciones asistemáticas declarada nula por falta de título competencial del Estado, puede ser objeto de nueva regulación por las Comunidades Autónomas, como ha ocurrido en Cantabria a través de su Ley 1/1997, de 25 de abril, de Medidas urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los supuestos de apertura de folio independiente se establecen en aquellos casos en los que no pueden inscribirse las unidades de aprovechamiento en el folio correspondiente a la finca de que proceden. En su regulación se ha tenido en cuenta la necesidad de mantener siempre el carácter real del folio y el que éste ha de desaparecer forzosamente pues su situación es transitoria, de puente entre otras fincas.

El capítulo VI se refiere a las inscripciones de obra nueva cuya regulación legal se encuentra en el artículo 37.2 del texto refundido de 26 de junio de 1992. La regulación establecida pretende responder a la finalidad perseguida con el precepto legal: evitar que nazcan a la vida jurídica unidades inmobiliarias susceptibles de tráfico jurídico que no existen ni podrán existir en el mundo real. No se ha querido (ni hubiera sido oportuno) alterar los mecanismos a través de los cuales la obra nueva puede acceder al Registro de la Propiedad, pero sí ha sido necesario determinar los requisitos descriptivos que han de contener las escrituras de dicha clase, puesto que la normativa vigente no los señala. La finalidad perseguida lleva a que tanto en la escritura pública relativa a la obra en construcción como en la que ya está construida sea necesario que un técnico (expresión que queda en el Reglamento precisada en su alcance) dictamine que lo declarado por la persona legitimada para ello coincide con lo proyectado o con lo proyectado y construido, aunque sólo en aquello que es el contenido propio de las escrituras de obra nueva.

Por lo demás, para evitar una regulación incompleta se han previsto otros extremos, como la posibilidad de licencias obtenidas por acto administrativo presunto, la constancia de la terminación de la obra en construcción, las consecuencias que pudieran producirse en el supuesto de que dicha terminación no se reflejara en el Registro de la Propiedad, la inscripción de construcciones respecto de las cuales no cabe adoptar medidas de disciplina urbanística, la necesidad de conectar las declaraciones de obra nueva con, en su caso, las constituciones de regímenes de propiedad horizontal y la colaboración de los Registradores de la Propiedad con las autoridades urbanísticas.

Los capítulos VII y VIII regulan las anotaciones preventivas decretadas en procedimiento administrativo y en procedimiento contencioso-administrativo, ya lo sean estas últimas a instancia de la Administración como de los particulares. Una de las finalidades perseguidas en la nueva normativa ha sido la de lograr que el Registrador de la Propiedad pudiera ser un eficaz cooperante en materia de disciplina urbanística -sin que como se expresó anteriormente- se desvirtuara su función. Es por ello que aunque la incoación de expedientes sancionadores o de incumplimiento de obligaciones de esta naturaleza puedan acceder al Registro mediante anotación preventiva, ello será sólo posible en cuanto la infracción o el incumplimiento tengan directa repercusión sobre las fincas, por lo que no podrán acceder aquellos expedientes que sólo persiguen la imposición de una sanción económica, para lo

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

que se prevé que pueda solicitarse una anotación preventiva de embargo. La regulación de estas anotaciones preventivas se ha hecho especificando el título para practicarlas, su duración, prórroga, cancelación y eficacia.

Pero también existe la previsión legal de que pueda acceder al Registro, a instancia de los particulares, la interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de instrumentos de ejecución del mismo o de licencias. La anotación preventiva en estos casos ha de estar rodeada de las necesarias cautelas a fin de evitar que la actuación pública se resintiere injustificadamente; por ello se establece en el capítulo VIII el que los Tribunales deban exigir caución adecuada. Por lo demás, en cuanto a la práctica de asientos derivados de la anotación preventiva se ha tenido en cuenta la posible confluencia de distintos órdenes jurisdiccionales.

El capítulo IX se refiere a las notas marginales. No se trata de regular cualesquiera manifestaciones de este asiento en la materia urbanística, puesto que a lo largo del texto existe ya una profusa referencia a las mismas. El capítulo desarrolla el artículo 307.4 del texto refundido de 1992 que posibilita el acceso al Registro de las condiciones especiales de concesión de licencias, condiciones que sólo podrán reflejarse cuando las mismas hayan de cumplirse directamente sobre la finca sobre la que la licencia se concede. Igualmente se regula la nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, de concesión de licencias para obras y usos provisionales y la nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico.

La regulación de la inscripción de los actos de parcelación se hace en el capítulo X. Al respecto, se ha tenido en cuenta la existencia de distintas normas urbanísticas materiales en diferentes Comunidades Autónomas, por lo que los artículos son estrictamente tabulares dejando a aquellas normas las cuestiones de fondo; ello significa que la aplicación de las soluciones hipotecarias -únicas y uniformes- dependerán, en gran medida, de la previa aplicación de las diversas regulaciones sustantivas autonómicas, sobre todo en lo que se refiere a sus propios criterios en materia de parcelación. Por otra parte, se pretende, en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito, de cualquier tipo que éste sea, y la seguridad del tráfico inmobiliario, que se refleja básicamente en la exactitud del Registro.

Como consecuencia del criterio del dictamen del Consejo de Estado, en materia de parcelación el Reglamento hace referencia exclusivamente a la actuación de los Registradores de la Propiedad, sin que el articulado entre en la regulación de la actuación notarial.

En el capítulo XI se regula la inscripción de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico. El mecanismo legal se ha completado mediante la exigencia de que los particulares declaren en la escritura pública si el terreno o vivienda transmitido se halla o no incluido en área de tanteo y retracto, cuando en un término municipal se hubieren delimitado dichas áreas. También se establece el modo en que el Registrador ha de cooperar con los mismos para la mayor efectividad de las previsiones que se han regulado. Sobre este punto debe señalarse que la normativa reglamentaria se desarrolla por idénticas razones que las antes citadas en el comentario al capítulo V del Reglamento.

El último capítulo se dedica al régimen de venta forzosa, recogiendo unitariamente los distintos supuestos que, de conformidad con la Ley, pueden desembocar en la misma; para ello se regula la nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, la nota marginal que ponga de manifiesto la aplicación del régimen de venta forzosa, las reglas que han de regular la inscripción de la venta así realizada y la situación en que quedarán los asientos posteriores al momento en que registralmente quedó constatada la aplicación del régimen de transmisión coactiva.

El presente texto ha tenido en cuenta, además de las disposiciones vigentes, la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, que admite la constitucionalidad de los preceptos que las Leyes enjuiciadas, es decir, la Ley 8/1990, de 25 de julio, y el texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto legislativo de 26 de junio de 1992, destinan al Registro de la Propiedad, por ser competencia exclusiva del Estado, en base al artículo 149.1.8.a de la Constitución Española. Asimismo, ha tenido en cuenta las sugerencias que resultan del preceptivo informe del Consejo de Estado,

especialmente en lo que se refiere al carácter registral de la norma reglamentaria y a otras cuestiones de estilo.

En definitiva, la norma que se aprueba tiene una finalidad de clarificación jurídica en una materia compleja, cuya aplicación supondrá la agilización de los procesos urbanísticos de transformación del suelo y, por ende, una medida básica para facilitar la disposición de terrenos edificables y evitar la especulación. De forma decidida, se afronta dar curso a la plena eficacia del fundamento y dictado del Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales, origen de la Ley 7/1997, de 17 de abril, facilitando la creación de suelo urbano con el instrumento técnico adecuado para la protección jurídica del derecho de propiedad mediante la publicidad registral (calificación, prioridad, legitimación, fe pública, inoponibilidad), garantía del acceso al crédito, personal y territorial, enmarcado en los preceptos constitucionales que reflejan su función social e imponen el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 4 de julio de 1997,

DISPONGO :

Artículo único. *Aprobación de las normas complementarias al Reglamento.*

Se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística adjuntas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo quedan derogadas todas las disposiciones del Reglamento de Parcelaciones y Reparcelaciones del Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, de 7 de abril de 1966, y del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, declarados en vigor por el Real Decreto 304/1993, de 23 de febrero, en cuanto contengan referencias al Registro de la Propiedad.

Disposición final primera. *Carácter de la disposición.*

El contenido del presente Real Decreto tendrá la consideración de Normas Complementarias del Reglamento para la aplicación de la Ley Hipotecaria.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Actos inscribibles.*

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

3. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes.

5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 2. *Título inscribible.*

El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.

c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3. En el supuesto contemplado en el apartado 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título.

Artículo 3. *Planos de situación.*

Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1. El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.

2. El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.

3. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible.

CAPÍTULO II

Inscripción de los proyectos de equidistribución

Artículo 4. *Fincas y derechos sujetos.*

Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma.

Artículo 5. *Nota marginal de iniciación del procedimiento.*

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.

Artículo 6. *Título inscribible.*

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

Artículo 7. *Circunstancias que ha de contener el título.*

El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.

7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.

10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. *Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.*

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

Artículo 9. *Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.*

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

3. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Artículo 10. *Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.*

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Artículo 11. *Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen.*

Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga como cimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.

8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

Artículo 12. *Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento.*

Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5. En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

Artículo 13. *Inscripción de las fincas de resultado.*

La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable.

Artículo 14. *Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto.*

Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, la inscripción se practicará a favor de éstos, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.

2. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado.

3. Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualesquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

4. Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal.

Artículo 15. *Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota.*

Cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido.

Artículo 16. *Nota marginal de referencia a la cancelación formal.*

Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, se hará constar, por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado, la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Artículo 17. *Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal.*

Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la practica del asiento cancelado, acompañada de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.

2. Cuando no pudiese obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se adopte, a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados, formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.

3. No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.

4. En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen.

Artículo 18. *Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución.*

La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1. La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

2. Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

3. Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden.

Artículo 19. *De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.*

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subroga en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad.

Artículo 20. *Caducidad y cancelación de la afección.*

La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad:

a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

Artículo 21. *De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación.*

En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto

de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

CAPITULO III

Expropiaciones urbanísticas

Artículo 22. *Iniciación del expediente.*

1. Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios.

2. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Cuando la Administración no utilice el procedimiento de tasación conjunta, el reflejo registral de las operaciones posteriores se regirá por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa. En otro caso, se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 23. *Práctica de la inscripción.*

En el supuesto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta los asientos podrán practicarse en cualesquiera de las siguientes formas:

1. Mediante la inscripción individualizada de cada finca registral.
2. Mediante la inscripción como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada.

En ambos casos la inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación, siempre que se acredite que ha sido pagado, o, en su caso, consignado, el importe del valor asignado a la finca.

Artículo 24. *Título inscribible.*

El título inscribible de la expropiación forzosa se ajustará a las siguientes reglas:

1. Cuando la Administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa.

2. Cuando la Administración optare por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en la que se comprendan varias fincas registrales, el título inscribible será la certificación de la resolución administrativa en la que deberá constar:

- a) Descripción de la finca o fincas resultantes, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
- b) Referencia a las fincas expropiadas que formen la resultante o resultantes y a sus titulares respectivos.
- c) Plano de la finca o fincas resultantes.
- d) Fecha de la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.
- e) La realización de las publicaciones que legalmente sean procedentes.
- f) Indicación de que han tenido lugar las notificaciones personales de los titulares de dominio y cargas que constaren en la certificación.

Artículo 25. *Documentos complementarios de la certificación administrativa.*

A la certificación administrativa a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, y respecto de cada una de las fincas de origen, se acompañará, según proceda:

1. El acta de ocupación.
2. El acta de pago del justiprecio a favor del titular registral del dominio, y del pago o consignación, según proceda, de la parte necesaria del mismo correspondiente a otros derechos inscritos, cuando se hubiere aportado al expediente la certificación de dominio y cargas a la que se refiere el artículo 22.
3. El acta de pago del justiprecio a favor de la persona con la que se hubiere entendido el expediente, si éste aportare certificación acreditativa de que la finca, tal y como se describe en el expediente, no está inscrita a favor de persona alguna y hubiere justificado debidamente su derecho.
4. El documento que acredite la consignación del justiprecio a favor de la persona con la que se haya entendido el expediente, cuando no se hubiese aportado al mismo la certificación a que se refiere el artículo 22.
5. El documento que acredite la consignación de la parte necesaria del justiprecio a favor de quien corresponda, cuando de la certificación registral resultare la existencia de anotación de demanda sobre el derecho expropiado o cargas o gravámenes anteriores a la nota marginal, cuyos titulares hubieren sido debidamente citados en el expediente sin haber comparecido en el mismo.
6. El acta de depósito del justiprecio, en la que se haga constar la comparecencia del Ministerio Fiscal si se tratare de titulares desconocidos o no comparecientes, o el titular del derecho fuere menor o incapacitado, que no estuviera debidamente representado, así como en los demás casos en que, conforme a la legislación, fuere preceptiva la intervención del Ministerio Público.
7. El acta de depósito del justiprecio en todos los demás casos que proceda, de acuerdo con lo establecido en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 26. *Reglas para la inscripción de las fincas de resultado y respecto de las operaciones que han de practicarse sobre las fincas de origen.*

Respecto de la finca o fincas resultantes y de las de origen a que se refiere el expediente de expropiación forzosa, el Registrador procederá de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La finca o fincas resultantes se inscribirán libres de cargas, a favor de la Administración actuante o, en su caso, del beneficiario de la expropiación.
2. Si a la certificación se acompañaren las actas de ocupación y pago de las fincas de origen correspondientes, el Registrador practicará, al margen de su última inscripción de dominio, nota de agrupación, con efectos de transferencia. Se seguirá el mismo criterio cuando se acompañe acta de depósito y se dieren las circunstancias señaladas en el artículo anterior.
3. Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado.
4. El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos sobre las fincas de origen con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo 22, se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas resultantes del proyecto, aunque los interesados no hubieran sido parte en el procedimiento. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota, deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados, al pago, o, en otro caso, que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos.

Artículo 27. *Supuesto de datos registrales contradictorios en el expediente.*

Cuando se hubiere depositado el justiprecio por resultar del expediente pronunciamientos registrales contrarios a la realidad alegada por los particulares, para cancelar los asientos correspondientes será necesario que se presente acta tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo 209 del Reglamento Notarial por la que resulte justificado el derecho de la persona que alega ser el titular. A dicha acta se acompañará la del pago o documento justificativo de la consignación del precio a favor de la misma persona.

Artículo 28. *Supuesto de fincas o derechos no incluidos en el expediente.*

Si en el momento de la inscripción de la finca o fincas resultantes, o, posteriormente, el Registrador tuviere duda fundada de que alguna finca o derecho inscrito no ha sido incluida en el expediente, remitirá certificación literal de sus asientos al órgano expropiante y tomará nota de su remisión al margen de la última inscripción de dominio; dicha nota se cancelará por caducidad transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción será necesario solicitud de la Administración expropiante, acompañada de documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados, previa tramitación del adecuado expediente complementario.

CAPITULO IV

Inscripción de cesiones obligatorias**Artículo 29.** *Cesiones susceptibles de inscripción.*

Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa.

Artículo 30. *Título para la inscripción de las cesiones obligatorias.*

La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

1. Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones. En los supuestos de innecesidad de reparcelación por pertenecer a propietario único o a varios pro indiviso la totalidad de las fincas que integran la unidad, o por renuncia de los propietarios al expediente reparcelatorio, con aceptación por la Administración de la localización del aprovechamiento, para la inscripción de los terrenos de cesión obligatoria se tramitará expediente en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

3. En los demás casos se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de este Reglamento, o en escritura pública.

4. En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

Artículo 31. *Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante.*

En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Artículo 32. *Otras cesiones de suelo.*

Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

CAPITULO V

Inscripción del aprovechamiento urbanístico

Artículo 33. *Reglas generales sobre la transferencia del aprovechamiento urbanístico.*

En aquellos casos en los que la legislación urbanística aplicable admita o prevea la realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre fincas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, su inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Para su inscripción por el Registrador de la Propiedad será necesario que la transmisión o distribución se formalice en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento en los términos que establece este artículo.

2. La transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya, y se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que proceda.

Artículo 34. *Circunstancias del título y de los asientos.*

En los asientos que se practiquen se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:

1. Número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable.

2. Cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen.

3. Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

4. Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino.

Artículo 35. *Convenio sobre transferencias de aprovechamiento.*

A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la transferencia de aprovechamiento deberán consentir los titulares dominicales y de cualquier otro derecho o carga inscrito sobre la finca de origen y la de destino. Cuando la carga o gravamen cuyo traslado se pretende en virtud del convenio haya sido anotada en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial o resolución administrativa, la escritura de transmisión o distribución deberá ser aprobada por resolución firme de la autoridad que ordenó la anotación o inscripción del derecho real trasladado. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de este Reglamento.

Artículo 36. *Trasmisión o distribución de aprovechamientos entre fincas inscritas en diferentes Registros.*

Cuando las fincas de origen y de destino del aprovechamiento transmitido o distribuido consten inscritas en distritos hipotecarios diferentes, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino del aprovechamiento no llevará ésta a efecto hasta que le conste que se ha practicado la nota en el folio correspondiente a la finca de la que el aprovechamiento procede.

2. El Registrador competente para practicar la nota al margen del folio de la finca de origen del aprovechamiento, una vez extendida, devolverá el título acompañando certificación literal de las inscripciones vigentes sobre la finca, así como de la nota practicada. El Registrador a quien corresponda extender la inscripción de la transferencia en la finca de destino, una vez practicada ésta, lo comunicará al Registrador en cuyo distrito esté situada la finca de origen mediante remisión de certificación de los asientos practicados.

3. El Registrador que hubiere practicado la nota marginal de la finca de origen hará constar a continuación que ha tenido lugar la inscripción de la transferencia.

4. En caso de que se produjere recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino, éste deberá comunicar tal circunstancia y, en su caso, la prórroga del asiento de presentación, al Registrador en cuyo distrito se sitúe la finca de origen. El Registrador notificado hará constar la existencia del recurso al margen de la finca de origen, hasta que le sea notificada por el Registrador, a cuyo distrito corresponda la finca de destino, la resolución negativa del recurso, en cuyo caso cancelará la nota, o la práctica de la inscripción correspondiente, en cuyo supuesto procederá conforme a lo que señala el apartado 3 que antecede.

Artículo 37. *Autorización urbanística de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.*

Cuando la legislación urbanística aplicable exija la previa autorización de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la concesión de licencia específica o la toma de razón previa en Registros administrativos destinados a hacer constar su realización, la concesión o inscripción respectiva constituirá requisito del acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución.

Artículo 38. *Transferencias coactivas de aprovechamiento.*

A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, las transferencias coactivas de aprovechamiento impuestas por la Administración a los particulares en los casos previstos por la ley se sujetarán a lo dispuesto para las expropiaciones a favor de beneficiario, considerándose como tal, en su caso, al titular de la finca de destino del aprovechamiento, a cuyo favor se practicará la inscripción.

Artículo 39. *Supuestos de inscripción en folio independiente.*

El aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente, en los siguientes casos:

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

1. Cuando la Administración solicite que el aprovechamiento que le corresponda se inscriba bajo esta modalidad, como disgregado de la finca o fincas de que procede.
2. Cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidades de aprovechamiento en los casos previstos por las leyes.
3. En los casos de expropiación forzosa de fincas determinadas en los que el justiprecio consista en la atribución posterior de fincas futuras pendientes de formación.
4. En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente.

Artículo 40. *Aprovechamientos correspondientes a la Administración.*

La inscripción en folio independiente de aprovechamientos pertenecientes a la Administración se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que procede el aprovechamiento y se abrirá folio independiente con atribución de número de finca propio al aprovechamiento. Podrá inscribirse en un solo folio el aprovechamiento correspondiente a diferentes fincas de origen, siempre que éstas pertenezcan al mismo Ayuntamiento o Sección. Asimismo, los aprovechamientos procedentes de fincas del mismo Ayuntamiento o Sección podrán inscribirse en el folio ya abierto, mediante agregación solicitada expresamente por la Administración.
2. En el folio abierto al aprovechamiento deberán constar, en todo caso, los datos registrales de la finca de que procede el aprovechamiento y, en el caso de que proceda de varias, las unidades correspondientes a cada finca de origen.
3. La inscripción del aprovechamiento en los términos previstos por el presente artículo deberá realizarse libre de toda carga o gravamen.

Artículo 41. *Transferencia de aprovechamientos por la Administración.*

Sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de disposición de sus bienes, en las transferencias que realice la Administración respecto de aprovechamientos inscritos a su favor en folio independiente se observarán las siguientes reglas:

1. Será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencia o la escritura pública notarial, acompañados, en cada caso, de la certificación del asiento practicado en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 de este Reglamento.
2. La inscripción se practicará en el folio correspondiente a la finca cuyo aprovechamiento acrece y dará lugar a la cancelación del folio independiente abierto al mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. En el asiento de cancelación se harán constar los datos registrales correspondientes a la finca de destino. Cuando la transmisión tuviere por objeto solamente una parte del aprovechamiento inscrito en un solo folio, se tomará en el mismo nota marginal en la que constarán las unidades de aprovechamiento transmitidas, las unidades que subsisten inscritas a favor de la Administración y los datos registrales correspondientes a la finca de destino de las unidades transmitidas.

Artículo 42. *Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa.*

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

- a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.
- b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.
- c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.
- d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.
- e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.

2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

Artículo 43. *Transmisión parcial del aprovechamiento urbanístico correspondiente a determinadas unidades de ejecución.*

Quando se adjudique a empresas urbanizadoras, o a un titular distinto de los aportantes de terrenos o de aprovechamientos, parte del aprovechamiento que sea objeto de equidistribución en virtud de un proyecto de ejecución privada en que la obligación de urbanizar corresponda a los propietarios de las fincas que formen parte de la unidad, se aplicarán las reglas siguientes:

1. Para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la transmisión del aprovechamiento deberá formalizarse en escritura pública.

2. Las unidades de aprovechamiento transmitidas se inscribirán, en folio independiente a favor de su adquirente, y se hará constar dicha transmisión mediante nota al margen de la finca de que el aprovechamiento procede.

3. El aprovechamiento inscrito podrá ser objeto de transmisión o gravamen y su inscripción independiente se cancelará en el momento en que tenga lugar la adjudicación a favor de su titular de la finca de reemplazo correspondiente en la unidad de ejecución.

Artículo 44. *Expropiación a cambio de finca futura.*

Cuando, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, en el expediente expropiatorio se determine que el justiprecio está constituido por una finca futura que la Administración expropiante entregará al expropiado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca futura podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la apertura de folio independiente.
2. La descripción del aprovechamiento podrá realizarse mediante la determinación de las unidades que comprende o mediante la descripción de la finca futura, con especificación de su superficie, usos previstos, edificabilidad, ocupación en planta u otras circunstancias urbanísticas que permitan su identificación.
3. La apertura del folio independiente se practicará en virtud del acta de ocupación de la finca expropiada.
4. El folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie.
5. Al aprovechamiento inscrito de acuerdo con lo dispuesto en este artículo le serán aplicables las reglas contenidas en los apartados 2 a 6 del artículo 42 de este Reglamento.

CAPÍTULO VI

Inscripción de las obras nuevas**Artículo 45.** *Inscripción de obras nuevas.*

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.

Artículo 46. *Requisitos para la inscripción del título.*

Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.
2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.
3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

Artículo 47. *Título y nota marginal de finalización de la obra declarada en construcción.*

Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior.
2. Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:
 - a) Aquella que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

b) Si la finca perteneciese a varios titulares en pro indiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.

c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.

d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal.

Artículo 48. *Incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios.*

Para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas:

1. En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida.

2. En caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:

a) La certificación administrativa del acto presunto.

b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.

Artículo 49. *Certificado del técnico.*

La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:

1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.

2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo.

Artículo 50. *Técnico competente.*

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por técnico competente:

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.

2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.

4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

Artículo 51. *Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción.*

Cuando en el asiento no constare la terminación de la obra nueva, los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, se inscribirán con la descripción resultante de aquél, haciendo constar el Registrador en la nota de despacho que la obra está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización, único medio de dar publicidad «erga omnes» del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente.

Artículo 52. *Reglas aplicables a otras construcciones.*

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
- b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.
- c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Artículo 53. *Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal.*

Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.
- b) Cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes.

Artículo 54. *Notificaciones que ha de realizar el Registrador de la Propiedad.*

Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52, párrafo a), inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

Artículo 55. *Calificación registral.*

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso.

CAPÍTULO VII

Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística**Artículo 56.** *Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística.*

La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

Artículo 57. *Título para practicar la anotación.*

El título para practicar la anotación será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado.
2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.
3. El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación.

Artículo 58. *Actuación del Registrador de la Propiedad. Certificación y nota de expedición.*

Practicada la anotación, el Registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento al que acompañará certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, si éste constare del Registro. De la expedición de la certificación se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 59. *Notificación de la anotación.*

La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida.

Artículo 60. *Duración y prórroga de la anotación.*

La anotación practicada tendrá un plazo de duración de cuatro años y podrá prorrogarse por un año más a instancia de la Administración que la hubiere solicitado.

Artículo 61. *Prórroga de la anotación en caso de recurso contencioso-administrativo.*

No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando se interpusiese recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración podrá solicitar al Tribunal que conozca del proceso que la anotación preventiva quede prorrogada hasta que haya recaído resolución administrativa firme en el procedimiento.

Artículo 62. *Cancelación de la anotación preventiva antes de la terminación del expediente.*

La anotación preventiva practicada por incoación del procedimiento sancionador podrá cancelarse antes de la terminación del expediente, cuando aquella caduque, por solicitud de la Administración que la ordenó, cuando se disponga por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo.

El título para practicar la cancelación será, según los casos:

1. La certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o se declare sobreseído el expediente, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.
2. El mandamiento judicial dictado en ejecución de la sentencia o del auto en que se hubiese decretado la cancelación.

La cancelación se practicará sin perjuicio de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al titular de la finca en el supuesto en que se declare injustificado el acuerdo que ordenó la práctica en la anotación cancelada.

Artículo 63. *Efectos registrales de la terminación del expediente.*

Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos:

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

1. Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional.

2. Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66.

3. En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73.

4. La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva.

Artículo 64. *Efectos registrales de la terminación del expediente en vía jurisdiccional.*

Cuando el expediente administrativo hubiese sido recurrido en vía jurisdiccional, la sentencia, auto o resolución que ponga fin al procedimiento dará lugar a la práctica de los asientos que la misma ordene, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 71 para las resoluciones judiciales que pongan fin al recurso contencioso-administrativo.

Artículo 65. *Cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente.*

La cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente, a que se refieren los artículos anteriores, podrá llevarse a efecto según los casos:

1. Cuando se trate de inscripciones éstas sólo podrán ser canceladas conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

2. Cuando se trate de las notas marginales a que se refiere el artículo 63.3, su cancelación podrá obtenerse por acuerdo de la Administración, o en virtud de resolución judicial por las que se declaren la inexistencia de la infracción, la improcedencia de las órdenes de restauración del orden jurídico o de que ha tenido lugar el incumplimiento de los deberes correspondientes. También podrá practicarse por solicitud del titular registral a la que se acompañe la certificación del acuerdo de la Administración en el que resuelva la cancelación de la nota, o la documentación que acredite, conforme a lo dispuesto en la Ley, la obtención de dicho acuerdo por silencio positivo o, en su caso, la sentencia correspondiente.

Artículo 66. *Anotación de embargo en caso de sanción económica.*

En los expedientes que puedan dar lugar a la imposición de una sanción económica, la Administración actuante podrá solicitar la práctica de anotación preventiva de embargo, conforme a lo establecido en la legislación para el apremio a favor de la Hacienda Pública. En el caso de que se practicare la anotación a favor de una entidad urbanística colaboradora, será requisito previo que se acredite la constitución de la misma. Los efectos de la anotación preventiva de embargo se producirán desde su propia fecha, aunque previamente se hubiere practicado anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

CAPÍTULO VIII

Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo

Artículo 67. *Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo.*

El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado,

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación.

Artículo 68. *Tramitación de la solicitud de la anotación.*

La solicitud de la anotación, acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Será requisito para la práctica del asiento el haber oído, en todo caso, al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 69. *Título para la anotación.*

La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente.

Artículo 70. *Anotación preventiva de la demanda.*

La demanda interpuesta en el procedimiento será también anotable en los términos previstos en los artículos anteriores.

Artículo 71. *Efectos de la sentencia que ponga fin al procedimiento jurisdiccional.*

La sentencia firme que ponga fin al procedimiento contencioso-administrativo en el que se hubiera ordenado la anotación preventiva producirá los siguientes efectos:

1. Será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.
2. Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo será de aplicación también respecto de la cancelación de asientos contradictorios practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación preventiva, cuando la titularidad de los derechos proceda de actos sujetos al control de los Juzgados y Tribunales contencioso-administrativos, en cuyo caso, a efectos de la cancelación de los asientos originados por los títulos a que se refiere este artículo, se resolverá en este orden jurisdiccional lo que proceda en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares de los derechos afectos por la posible cancelación.
3. Cuando de la sentencia no resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real, o la modificación de la descripción de las fincas sobre las que se hubiese practicado, la propia sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación.

Artículo 72. *Prórroga y cancelación de la anotación.*

La duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda.

CAPÍTULO IX

Notas marginales**Artículo 73.** *Duración y efectos de las notas marginales.*

Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida.

Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto.

Artículo 74. *Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.*

Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.
2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.
3. La nota marginal podrá cancelarse:

a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquella o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.

b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél.

Artículo 75. *Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación.*

Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

Artículo 75. *Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación.*

Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

Artículo 76. *Nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales.*

La concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los edificios fuera de ordenación, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Artículo 77. *Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico.*

La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada finca determinada, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de su última inscripción de dominio, a la que se aplicarán las siguientes reglas:

1. El asiento se practicará por traslado del acuerdo de la Administración actuante, mediante certificación del mismo, o por solicitud del interesado a la que se acompañará la

expresada certificación, con descripción de la finca de que se trate. Cuando el acuerdo de la Administración actuante se obtuviere por acto presunto, a la solicitud de la nota marginal se acompañará la documentación que acredite la adquisición conforme a lo dispuesto en la Ley.

2. A los efectos del contenido del dominio inscrito sobre la finca, los terceros adquirentes del mismo quedarán subrogados en los derechos y deberes urbanísticos resultantes del aprovechamiento que ha sido objeto de la nota marginal según el plan que en cada caso sea aplicable.

3. En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos por el titular de una finca sujeta a derecho de hipoteca, el acreedor hipotecario podrá ejercitar las facultades que por menoscabo de la garantía le atribuya la legislación vigente. Además, el Juez, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, a instancia del titular del crédito, podrá conceder a éste la administración y posesión interina de la finca, con la posibilidad de subrogarse en el cumplimiento de los deberes urbanísticos, si así se hubiere pactado en el título de constitución del gravamen.

CAPÍTULO X

Inscripción de actos de parcelación

Artículo 78. *Actuación de los Registradores de la Propiedad.*

Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

Artículo 79. *Divisiones y segregaciones.*

En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

5. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.o de la Ley Hipotecaria.

Artículo 80. *Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo.*

Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria aprecie la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

Artículo 81. *Parcela urbanística indivisible.*

En el caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.

2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

3. La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias.

Artículo 82. *División de parcelas edificadas.*

Cuando sobre las parcelas resultantes del expediente de equidistribución se construyan, conforme al planeamiento, diferentes edificios, éstos podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación. Si la parcela fuere indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

CAPÍTULO XI

Inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico

Artículo 83. *Comunicación al Registrador de la Propiedad de la delimitación de áreas de tanteo y retracto.*

Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha delimitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento y el Registrador lo hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas.

Artículo 84. *Requisitos de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico.*

Cuando en un término municipal o sección del Distrito Hipotecario se hubieren delimitado áreas de tanteo y retracto, en los términos previstos por la legislación urbanística, los títulos de transmisión onerosa de terrenos o de viviendas deberán contener las siguientes circunstancias:

1. Declaración expresa de las partes, bajo la responsabilidad del orden que proceda, de que el terreno o vivienda transmitido, según los casos, se halla o no incluido en área de tanteo y retracto.
2. Si la declaración fuere positiva, que se han llevado a efecto las notificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 85. *Circunstancias de las notificaciones.*

A efectos de la inscripción por el Registrador de la Propiedad de los títulos de transmisión sujetos a tanteo y retracto, el régimen de las notificaciones a favor de la Administración se ajustará a las siguientes normas:

1. Antes de la enajenación, los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento dicha decisión, haciendo constar las características de las fincas, los datos registrales en su caso, su descripción, precio y forma de pago proyectados, las circunstancias del futuro adquirente y las restantes condiciones esenciales de la transmisión.
2. Con posterioridad a la transmisión realizada, el adquirente deberá comunicar la misma al Ayuntamiento mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.
3. Para que puedan inscribirse por el Registrador de la Propiedad los documentos de adquisición de los bienes a los que se refiere este capítulo deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si en dicho plazo de vigencia se acreditare la práctica de las notificaciones en forma legal.

Artículo 86. *Efectos de la declaración de sujeción o no sujeción de la finca a tanteo y retracto urbanístico.*

A los títulos traslativos a que se refiere este capítulo les serán aplicables las siguientes reglas:

1. Si en el título se declare expresamente que la vivienda o terreno no está incluida en área de tanteo y retracto, el Registrador practicará la inscripción, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 que subsigue.
2. Si la declaración fuere positiva y no se hubiere llevado a efecto la notificación pertinente, el Registrador suspenderá la inscripción, si bien podrá tomar anotación preventiva por defecto subsanable, que se convertirá en inscripción si durante su plazo de vigencia se acreditare la práctica de la notificación.
3. Si en el título no se hiciera declaración expresa sobre la inclusión o no inclusión de la vivienda o terreno en área de retracto, no será inscribible aquél por el Registrador de la Propiedad.
4. Si la declaración fuere negativa, pero de los detalles de descripción de la finca, de su localización respecto de viales determinados o de otros datos que pudieren resultar del contenido de la documentación remitida conforme a lo dispuesto en el artículo 83, resultaren indicios de que el inmueble pudiera estar comprendido en área de retracto, el Registrador,

sin perjuicio de practicar la inscripción, comunicará al Ayuntamiento competente el hecho de su otorgamiento y las demás circunstancias señaladas en el artículo anterior.

5. Practicada la notificación a que se refiere el apartado anterior, el Registrador tomará nota de su fecha al margen del asiento de presentación y prorrogará la vigencia de éste, en su caso, hasta quince días. Transcurridos quince días sin que el Ayuntamiento manifieste expresamente que la finca o fincas transmitidas se encuentran situadas en área de tanteo y retracto, practicará la inscripción solicitada. En el supuesto de que la respuesta fuere positiva, el Registrador procederá en la forma señalada en el apartado 2 de este artículo.

CAPÍTULO XII

Régimen de venta forzosa

Artículo 87. *Nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo.*

De la inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

1. El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral.

2. Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el apartado anterior.

3. En la nota harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa.

4. La nota se cancelará en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el Registro Administrativo o por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si no se hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la prórroga de la nota o a algún acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa.

Artículo 88. *Nota marginal acreditativa de la declaración en venta forzosa.*

La resolución administrativa firme por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motivaron la inclusión de la finca en el Registro administrativo, con aplicación del régimen de venta forzosa, se hará constar por nota en el Registro de la Propiedad, al margen de la última inscripción de dominio de la finca. Dicha nota se practicará en virtud de certificación literal del acuerdo, que deberá ser remitida al Registro de la Propiedad por la Administración actuante. El Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá certificación de dominio y cargas de la finca. Asimismo, cuando la resolución administrativa que hubiere provocado la inclusión de la finca en el Registro Administrativo, acordase la venta forzosa, el Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá la certificación a que se refiere este artículo.

Artículo 89. *Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa.*

La inscripción de la adjudicación en procedimiento de venta forzosa se sujetará a las siguientes reglas:

1. El título inscribible será la certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario, acompañada del acta de ocupación, y en la que se hará constar:

a) El pago del precio satisfecho por el adjudicatario del concurso a los titulares del dominio de la finca o de otros derechos inscritos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, o la consignación del mismo en el caso de que, debidamente citados, no hubieren comparecido en el expediente. También se hará constar el pago de las

§ 3 Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

cantidades a que tenga derecho la Administración actuante, según la legislación urbanística aplicable.

b) La especificación literal de las condiciones del concurso. 2. La inscripción de la finca se practicará, libre de cargas, a favor del adjudicatario del concurso, que tendrá el carácter de beneficiario.

Artículo 90. *Cancelación de cargas.*

En el momento en que se practique la inscripción de venta forzosa se cancelarán de oficio todas las inscripciones de dominio y cargas inscritas con fecha posterior a la de la nota y la certificación a que se refiere el artículo 88.

Artículo 91. *Adquisición por la Administración.*

Si la Administración actuante declare desierto el concurso y se adjudicare la finca con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, la inscripción se practicará a su favor, en los términos previstos en los artículos anteriores, haciéndose constar en la misma que la finca queda sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística sobre los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar.

§ 4

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos

Ministerio de Justicia e Interior
«BOE» núm. 64, de 14 de marzo de 1996
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1996-5930

El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia e Interior, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de febrero de 1996,

DISPONGO:

Artículo 1. *Ambito de aplicación.*

El presente Real Decreto será de aplicación exclusivamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos celebrados a partir del día 1 de enero de 1995.

Artículo 2. *Títulos inscribibles.*

Serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato.

Artículo 3. *Descripción de la finca.*

1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del

§ 4 Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos

contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario.

2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

Artículo 4. *Otros datos del título.*

Se harán constar en éste, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

Artículo 5. *Modificaciones posteriores.*

Los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarrendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos.

Artículo 6. *Inscripción en el Registro.*

1. El contrato inicial y sus modificaciones serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada.

2. No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.

No obstante, cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que le corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio.

Artículo 7. *Cancelación.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.

2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial.

§ 4 Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos

Artículo 8. *Reducción de aranceles.*

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, se beneficiarán de una reducción del 25 por 100 de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación conforme al número 2 de sus respectivos aranceles.

Disposición final primera. *Normativa supletoria.*

En todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán aplicables las normas notariales y registrales en vigor.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 5

Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 184, de 2 de agosto de 2003
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2003-15476

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha añadido tres nuevos párrafos al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al tiempo que ha introducido un nuevo artículo 19 bis en el mismo cuerpo legal. La primera modificación ha reducido el plazo de calificación a 15 días y, además, ha concedido al interesado la posibilidad de que, en el caso de que no se haya calificado en tiempo, se pueda recurrir a un registrador sustituto, sin perjuicio del régimen sancionador que proceda aplicar al titular, en su caso. La segunda, por su parte, ha otorgado a ese mismo interesado la posibilidad de recurrir, también ante un registrador sustituto, la calificación emitida por el registrador titular en el caso de que hubiera sido total o parcialmente desestimatoria de la pretensión de inscripción.

De la misma forma el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la citada Ley, establece que la Dirección General de los Registros y del Notariado designará, en la forma que reglamentariamente se determine, lo cual se hace efectivo en el presente Real Decreto, un cuadro de sustituciones en virtud del cual uno o varios registradores que sirvan en un Registro de la Propiedad puedan calificar y despachar documentos correspondientes a otros Registros. Dicho cuadro podrá incluir Registradores de la misma provincia o provincias limítrofes sin que en ningún caso puedan tener estas sustituciones carácter recíproco.

La finalidad de estas medidas es la de agilizar el despacho de los títulos notariales judiciales, administrativos y privados susceptibles de inscripción que documentan operaciones del tráfico jurídico inmobiliario y mercantil.

La cuestión no resulta sencilla ya que, al arbitrar alguna medida de esta clase siempre existe el riesgo de que se lesione la seguridad que debe de presidir la inscripción de los derechos que nacen de esta clase de negocios ; seguridad que, en una buena parte, descansa en la calificación registral.

La razón de esta tensión entre la agilidad y la seguridad, que son los dos principios que han de presidir el tráfico inmobiliario y mercantil, obedece a la existencia de intereses distintos, incluso antagónicos, entre las partes que intervienen en los negocios jurídicos y los terceros que pueden ser afectados -y perjudicados- por ellos cuando a su través se crean, declaran, reconocen, modifican o extinguen derechos reales inmobiliarios que, por definición, afectan a toda la comunidad.

El primero de ellos está representado por el de quienes directamente los otorgan. Confiados en el asesoramiento de que han sido objeto, ya sea por los servicios jurídicos que

han contratado, ya, por el notario, al que, de común acuerdo, han decidido encomendar esta función, su único interés se centra en obtener cuanto antes la protección jurídica que el Registro le confiere a través de las presunciones de legalidad, de legitimación y de fe pública registral, entre otras, que proporcionan los pronunciamientos registrales.

El segundo grupo de intereses potencialmente afectados por la realización de un negocio jurídico inmobiliario o mercantil es el de los denominados terceros, pues, a través de los asientos registrales, se impone a la comunidad entera un determinado statu quo jurídico-real inmobiliario. Por ello, bajo esta expresión se engloba con carácter general a toda la comunidad. Además, no en vano el incumplimiento por las partes de una norma, ya sea una disposición legal o reglamentaria, ya una ordenanza municipal o cualquier otra de carácter vinculante, perjudica a todos y, con carácter específico, a los terceros, que son aquellas personas, muchas veces desconocidas e indeterminadas, que como acreedoras, titulares de derechos, inscritos o no, o de expectativas sobre ellos están interesadas en la suerte de tales derechos. Si las partes consiguiesen eludir normas imperativas con éxito, obtendrían ventaja competitiva sobre el resto, lo que incrementaría los costes transaccionales y la ineficiencia del sistema económico.

El carácter general de estos intereses, así como el frecuente anonimato de sus titulares, llevó a nuestro legislador a organizar su tutela con arreglo a unos principios distintos a los que instrumentan la protección de los intereses de las partes y a atribuir esta tarea a un cuerpo específico de funcionarios, dotados de una especial responsabilidad.

Desde su adopción en el año 1861 este sistema es el que ha venido aplicándose ininterrumpidamente en España y en la práctica totalidad de los países de nuestro entorno con un notable éxito. Con todo, la importancia que la rapidez ha ido adquiriendo en el desarrollo de la vida económica ha hecho sentir la necesidad de reformar el sistema al objeto de dinamizar el funcionamiento del Registro en tanto que institución encargada principalmente de proporcionar seguridad a las transacciones inmobiliarias y a las operaciones societarias. A tal fin, la citada Ley 24/2001 reformó el régimen del recurso contra la calificación, fijando en tres meses el plazo en el que debe de ser resuelto por la Dirección General, ha reducido el de calificación a 15 días y ha previsto la posibilidad de que el interesado pueda solicitar la intervención de un registrador sustituto, tanto en el caso de que el titular no la haya realizado en plazo como en el de que haya denegado o suspendido, total o parcialmente, la operación registral solicitada.

Todos los sistemas registrales, sean cuales sean sus efectos y los requisitos exigidos a los diferentes títulos -tanto materiales como formales- susceptibles de inscripción, atribuyen a los registros la característica de

exclusividad territorial en todos los aspectos. De este modo, aseguran la independencia de las decisiones registrales -tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos del sistema registral- y consiguen proteger los intereses de terceros que no han sido parte en el acto o negocio de carácter privado que incorporan dichos títulos.

La exclusividad territorial y la independencia registral que proporciona, pueden generar, sin embargo, además, efectos colaterales no deseables. Por un lado, la posibilidad de que las operaciones registrales se retrasen indebidamente. Por otro lado, la posibilidad de que la protección de terceros -que, no olvidemos, somos todos- se consiga, ocasionalmente, con un rigor excesivo para los intereses de las partes.

Para evitar estos peligros, la solución aplicada durante más de un siglo en España se ha basado en la posibilidad de que los interesados pudieran instar, bien la apertura de un expediente sancionador en caso de retraso, bien, en caso de calificaciones desestimatorias, un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual debía resolver la discrepancia.

Por razones diversas, que no viene al caso analizar aquí, la vía del recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha demostrado -especialmente en los últimos tiempos- menos eficaz de lo que demandan las actuales necesidades del tráfico jurídico.

Por este motivo, la Ley 24/2001 no sólo ha reformado el recurso contra la calificación registral, y acortado los plazos para calificar, sino que ha establecido la posibilidad de que, tanto en el supuesto de incumplimiento del plazo de calificación, como en el de calificación

desestimatoria dentro de plazo, los interesados puedan instar la aplicación de un cuadro de sustituciones establecido al efecto.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de agosto de 2003,

D I S P O N G O :

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este real decreto tiene por objeto regular el procedimiento para el ejercicio del derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un registrador sustituto cuando el registrador competente no califique el título correspondiente en el plazo máximo legalmente establecido o lo califique negativamente.

Artículo 2. *Falta de calificación en plazo.*

1. Cuando el registrador competente no haya calificado el título correspondiente en el plazo de 15 días, cualquiera de los interesados previstos en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 de este real decreto.

2. El plazo máximo de 15 días comenzará a contarse desde:

a) La fecha del asiento de presentación.

b) La fecha de devolución del título, en caso de que hubiese sido retirado, de subsanación de los defectos de que adoleciera, o de despacho del título previamente presentado. En estos casos, el asiento de presentación tendrá la vigencia que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

3. En el caso de que se produzca calificación desestimatoria del registrador sustituto, podrá el interesado optar por instar otra nueva calificación conforme al cuadro de sustituciones o bien recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la calificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Artículo 3. *Calificación negativa.*

1. En el supuesto de calificación negativa de su título, el interesado podrá solicitar una nueva calificación del registrador sustituto al registrador calificador conforme a las reglas contenidas en este y en los siguientes artículos.

2. La petición de intervención del registrador sustituto deberá presentarse a través de éste dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria.

Artículo 4. *Sistema de sustituciones.*

1. El régimen de sustituciones de los registradores se realizará de forma rotatoria, de manera que la primera solicitud para la intervención del registrador sustituto será sustanciada por el registrador que figure en primer lugar en el cuadro de sustituciones correspondiente al registrador sustituido ; la siguiente, por el que figure en segundo lugar, y así sucesivamente.

2. Si el registro señalado como sustituto estuviera vacante o su registrador titular hubiese comunicado una ausencia reglamentaria o hubiese obtenido una licencia, las obligaciones del registrador sustituto recaerán sobre el registrador interino o accidental correspondiente.

3. La aplicación del cuadro de sustituciones deberá respetar las siguientes especialidades:

a) La rotación se realizará respecto del registrador que no haya calificado o haya calificado negativamente.

b) Se entenderá por registrador sustituido aquel ante el que se presentó el título y que no calificó en plazo o que calificó negativamente.

c) En el caso del apartado 3 del artículo 2, las comunicaciones que el registrador sustituto debe realizar al registrador sustituido deberán realizarse a los dos registradores precedentes.

CAPÍTULO II

Procedimiento para la intervención del registrador sustituto

Artículo 5. *Información sobre el derecho a instar la aplicación del cuadro.*

1. Los registradores harán constar en las notas de calificación el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones e indicarán el registro ante cuyo titular pueden ejercerse, en el momento de instarse su aplicación.

2. El Colegio de Registradores deberá facilitar a los interesados, a solicitud de éstos, el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, con indicación, en su caso, del registrador sustituto que les corresponda en relación con el título correspondiente.

Artículo 6. *Iniciación del procedimiento.*

1. Los interesados, en los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa, o en cualquier tiempo en caso de calificación fuera de plazo, podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original, que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado.

2. El registrador sustituto deberá notificarlo al registrador sustituido en el mismo día de su recepción, o el hábil siguiente, al domicilio, fax o dirección de correo electrónico del registro, solicitando al mismo tiempo de aquél la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificador.

3. El registrador sustituido deberá suministrar al registrador sustituto la información el mismo día de la recepción de la solicitud o el día hábil siguiente. Durante los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, el registrador sustituido seguirá informando, de forma gratuita y continuada, sobre cualquier circunstancia que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado.

A estos efectos, en el supuesto de calificación fuera de plazo, el registrador sustituido deberá entregar gratuitamente al interesado, en el mismo día en que se presente a retirarlo o en el día hábil siguiente, el testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del registrador sustituido de suministrar, transcurrido el plazo señalado, cualquier otra información registral que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado.

4. El registrador sustituto deberá expedir recibo de la documentación presentada por el interesado, si lo solicitase, y calificar en el plazo máximo de 15 días a contar desde la fecha de aportación completa de la documentación correspondiente.

5. El registrador sustituido únicamente podrá trasladar su oposición a que el registrador sustituto atienda la petición del interesado cuando el título cuya calificación se pretende hubiese sido ya objeto de inscripción.

En cualquier caso, hará constar por nota al margen del asiento de presentación que se ha instado la aplicación del cuadro de sustituciones, la identidad del registrador sustituto y el registro de que sea titular.

Artículo 7. *Calificación estimatoria del registrador sustituto.*

1. Si la calificación solicitada fuese estimatoria, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador sustituido, adjuntando el texto comprensivo de la minuta del asiento y la documentación recibida, de la que conservará una copia para su propio archivo.

2. El registrador sustituido deberá, en todo caso, practicar la operación registral solicitada en el plazo de tres días hábiles desde la recepción de la documentación correspondiente, dejando constancia en el asiento de la identidad del registrador sustituto y del registro de que sea titular.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador sustituido, prorrogar este plazo 15 días cuando aprecie una causa justa. La solicitud de prórroga se cursará por vía electrónica o telemática dentro de los dos primeros días del plazo.

3. Practicado el asiento, el registrador sustituido comunicará esta circunstancia al registrador sustituto y devolverá el título al interesado, como nota al pie de aquél en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 8. *Calificación desestimatoria del registrador sustituto.*

1. Cuando el registrador sustituto desestime la pretensión solicitada, formulará su calificación desestimatoria, sea suspensiva o denegatoria, y deberá:

- a) Devolver a los interesados el título y la documentación complementaria aportada.
- b) Comunicar la desestimación al registrador sustituido en el supuesto de falta de calificación en plazo, con objeto de que extienda las oportunas notas de calificación al margen del asiento de presentación del título.

2. Cuando el registrador sustituto confirmase parcialmente la calificación desestimatoria, podrá autorizar la inscripción, también parcial, del título, si mediara el consentimiento de los interesados.

Artículo 9. *Aranceles.*

1. Los aranceles devengados como consecuencia de la práctica del asiento se distribuirán al 50 por ciento entre los registradores sustituto y sustituido.

2. La calificación realizada fuera de plazo producirá una reducción de un 30 por ciento en los aranceles, que correrá exclusivamente a cargo de los honorarios del registrador sustituido. Así, el registrador sustituto percibirá el 50 por ciento y el registrador sustituido el 20 por ciento del arancel aplicable.

3. Los derechos arancelarios serán abonados en la parte correspondiente a cada registrador, conforme a la minuta que formule. Corresponderá al registrador sustituto formular por los aranceles que le correspondan la minuta bajo su responsabilidad, y lo mismo al registrador sustituido por los suyos.

Artículo 10. *Comunicaciones entre registros.*

Las comunicaciones y remisiones que deban hacerse conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia tanto de su emisión como de su recepción por los medios técnicos apropiados.

Disposición adicional primera. *Criterios a los que deberá ajustarse el cuadro de sustituciones.*

1. La Dirección General de los Registros y del Notariado elaborará un cuadro de sustituciones conforme a lo previsto en el artículo 4, y respetará, en todo caso, los siguientes requisitos:

- a) Tendrá carácter rotatorio y no recíproco.
- b) Contendrá por cada registrador competente seis registradores sustitutos de la misma provincia o provincias limítrofes, sin que en ningún caso puedan pertenecer a la misma localidad o plaza donde esté radicado el registrador sustituido.

2. El cuadro de sustituciones será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y se modificará cuando lo haga la demarcación.

Disposición adicional segunda. *Plazo de calificación e inscripción.*

El plazo máximo señalado en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria será para calificar e inscribir.

Disposición transitoria única. *Calificación e inscripción de títulos.*

La calificación e inscripción de los títulos presentados en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto se registrará por la normativa vigente en el momento de la presentación.

Disposición final primera. *Modificación del Reglamento Hipotecario.*

Se modifica la redacción del párrafo primero del artículo 360 del Reglamento Hipotecario, que quedará redactado como sigue:

«El Registro estará abierto al público, a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, los días hábiles desde las nueve a las catorce horas y desde las dieciséis a las dieciocho horas, sin perjuicio de que los sábados se aplique el régimen establecido por el Ministro de Justicia.»

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo del artículo 149.1.8.a de la Constitución, que reserva al Estado la competencia exclusiva en materia de ordenación de registros e instrumentos públicos.

Disposición final tercera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Ministro de Justicia para aprobar, dentro del ámbito de su competencia, las disposiciones necesarias para la aplicación de este real decreto.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 6

Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad

Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno
«BOE» núm. 285, de 28 de noviembre de 1989
Última modificación: 17 de noviembre de 2011
Referencia: BOE-A-1989-28112

El apartado 5 de la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, encomienda al Gobierno, a propuesta conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y, en su caso, del Ministro del que dependan los funcionarios afectados, la aprobación del correspondiente Arancel. Por otra parte, el apartado 3 de la disposición transitoria de la mencionada Ley determina que, en el plazo de un año a partir de su entrada en vigor, el Gobierno elaborará nuevos Aranceles de los funcionarios públicos por el procedimiento previsto en el apartado 5 de la disposición adicional tercera. En cumplimiento de tales disposiciones se ha elaborado el presente Arancel de los Registradores. Su confección ha estado presidida por los siguientes criterios:

1. Cobertura de gasto.—De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos según el cual, «los Aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.

2. Cambio en la determinación de las bases.—Hasta la entrada en vigor de la Ley de Tasas y Precios Públicos, la determinación de los derechos de los Registradores de la Propiedad se realizaba sobre la base de los valores reales, obtenidos mediante los procedimientos previstos por el Reglamento Hipotecario. Con la entrada en vigor de la Ley, únicamente pueden tenerse en cuenta como base los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, los valores consignados por las partes, en el correspondiente documento.

3. Simplificación de la estructura y contenido del Arancel.—A diferencia del Arancel anteriormente vigente, aprobado por Decreto 3234/1971, de 23 de diciembre, que contenía 22 números y seis disposiciones adicionales, el presente Arancel consta únicamente de seis números, habiéndose incorporado diversas reglas de aplicación a los diversos números del Arancel para lograr así una mayor claridad en su consulta. Esta simplificación no es puramente sistemática, sino que se han eliminado como conceptos minutables numerosas operaciones registrales que no serán ya objeto de retribución separada.

4. Clarificación de los conceptos.—En el presente Arancel se ha pretendido lograr una mayor claridad y rigor en los conceptos minutables eliminando en lo posible las dudas

interpretativas y los problemas de aplicación a que había dado lugar el anterior. Al propio tiempo y a fin de lograr mayor transparencia y publicidad se ordena que se ponga a disposición del público en todas las oficinas del Registro.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de noviembre de 1989,

D I S P O N G O :

Artículo 1.º *Aprobación de los Aranceles.*

Se aprueban los adjuntos Aranceles de los Registradores de la Propiedad y sus normas generales de aplicación contenidas en los anexos I y II de este Real Decreto.

Artículo 2.º *Comisión de seguimiento.*

Una Comisión de seguimiento de la aplicación de los aranceles adjuntos, presidida por el Director general de los Registros y del Notariado, e integrada por el Subdirector general del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y de los Ingresos Tributarios no Impositivos y el Subdirector general de Costes de Personal Funcionario del Ministerio de Economía y Hacienda, el Subdirector general del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles o persona que los represente y dos Registradores de la Propiedad designados por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, examinará las incidencias prácticas del arancel adjunto en la retribución de los servicios registrales y elevará anualmente a los Ministros de Justicia y de Economía y Hacienda una memoria sobre las modificaciones que sea conveniente introducir en el presente Real Decreto. Durante el primer año la memoria se elevará semestralmente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogados el Decreto 3234/1971, de 23 de diciembre, por el que se aprobó el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y los artículos 592, 594, 596, 597, 601, 610, 612 a 614, 615 párrafo primero, 616 y 618 del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 y demás normas sobre Aranceles de los Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario, salvo las que establezcan bonificaciones.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Real Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Arancel de los Registradores de la Propiedad

Número 1. *Presentación.*

Por el asiento de presentación de cada título, cualquiera que sea el número de documentos complementarios que lo acompañen, ya se presenten al tiempo o dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan, las fincas que comprenda y las notas complementarias que dé lugar el asiento de presentación, incluida, en su caso, la nota de suspensión o denegación del asiento solicitado 6,010121 euros.

Número 2. *Inscripciones.*

1. Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

§ 6 Arancel de los Registradores de la Propiedad

- a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros.
- b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros, 1,75 por 1.000.
- c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros, 1,25 por 1.000.
- d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros, 0,75 por 1.000.
- e) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros, 0,30 por 1.000.
- f) Por el valor que exceda de 601.012,10 euros 0,20 por 1.000.

g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.

En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.

2. Los derechos a que se refiere este número del arancel se reducirán al 75 por 100 de su importe en los préstamos con garantía hipotecada y al 70 por 100 en los siguientes casos:

a) En las agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas. En las agrupaciones y agregaciones se tomará como base el valor de la finca resultante; en las segregaciones, el valor de la finca segregada, y en las divisiones, el valor de cada una de las fincas resultantes.

Los asientos que se practiquen en las folios de las fincas originarias no devengarán honorarios.

b) En las primeras inscripciones de cada propiedad separada en los casos de propiedad horizontal u otros regímenes de comunidad.

c) En la constitución y cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias cuando tuvieren por finalidad garantizar el precio aplazado en las compraventas.

d) En los asientos de conversión, tanto de inscripciones de posesión como de anotaciones preventivas por defecto subsanable.

e) En los asientos practicados a consecuencia de rectificación de títulos ya inscritos, siempre que ésta se solicite dentro de los tres meses siguientes a la fecha del asiento rectificado y no se modifique la titularidad de los derechos inscritos.

3. Los derechos de este número se bonificarán en un 50 por 100 cuando legalmente resulten obligadas al pago:

a) Las Administraciones Públicas, comprendiendo la Estatal, Autonómica, Provincial, Local o sus Organismo autónomos.

b) Los partidos políticos y las organizaciones sindicales.

4. Los derechos de este número se bonificarán igualmente en un 50 por 100 en los casos siguientes:

a) Los préstamos para la rehabilitación protegida de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.

b) Las segundas o posteriores transmisiones de edificios y viviendas que hayan obtenido calificación o certificación de actuación protegible por reunir los requisitos exigidos en la normativa vigente.

c) La subrogación, con o sin simultánea novación, y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos la nota marginal a que se refiere el c) párrafo 1 del mencionado artículo 5, tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad

hipotecaria vigente el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo.

5. Quedan además a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria, Viviendas de Protección Oficial, explotaciones familiares y demás establecidas por Ley.

6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.

7. En la inscripción del régimen de propiedad horizontal o de cualquier otro sistema de comunidad, no constituirá concepto minutable la existencia de estatutos o reglas especiales que configuren dicho régimen.

No obstante, cuando los estatutos o reglas especiales del régimen de propiedad horizontal o de comunidad se establecieren con posterioridad a la inscripción del título constitutivo de dicho régimen, se percibirán los derechos del número 2 de este Arancel, reducidos en un 70 por 100 de su importe y sobre la base de la suma de los valores de los elementos a que la modificación afecte.

8. Cuando las operaciones a que se refieren el apanado anterior impliquen asientos en las folios separados ya abiertos, aquéllas no darán lugar a concepto minutable.

9. La desafectación de un elemento común devengará los derechos que correspondan por segregación o individualización como finca independiente sin considerar la repercusión que produzca en las demás cuotas.

10. En las inscripciones de obras públicas en que haya de practicarse inscripción principal y otras de referencia, se cobrarán por aquélla los derechos correspondientes según las escalas del número 2 del Arancel, y por cada una de las otras 6,010121 euros.

Número 3. Notas marginales.

1. Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2.

2. Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanística, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios, y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados Organismos, y las de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán: 9,015182 euros.

3. Por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán: 3,005061 euros.

4. Las notas de referencia practicadas por el Registrador para relacionar los distintos asientos del Archivo no devengarán derechos.

Número 4. Publicidad formal.-

1. Por los distintos instrumentos de publicidad formal se devengarán las cantidades siguientes:

a) Certificación de dominio ya sea literal o en extracto, cualquiera que sea el tiempo a que se refiera, por cada finca: 9,015182 euros.

b) Certificación de cargas, incluya o no la titularidad del dominio, por finca, y cualquiera que sea el número de cargas: 24,040484 euros.

c) Por la certificación con información continuada, conjuntamente: 48,080968 euros

d) Por certificación negativa de cargas: 9,015182 euros.

e) Por otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores: 6,010121 euros.

f) Por nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,005061 euros.

2. La expresión en la certificación de que en el Libro Diario de presentación de documentos no consta asiento alguno que pueda modificar el contenido de aquélla, o la transcripción de los que existiesen, no devengará derecho alguno.

3. Tampoco devengarán derechos las certificaciones negativas expedidas en virtud de mandamiento dictado en expediente de justicia gratuita para personas físicas, o las de cualquier tipo que éstas soliciten en tanto estén disfrutando del beneficio concedido.

4. Por las notificaciones que se practiquen en virtud de las certificaciones con información continuada sólo se minutarán los gastos que las mismas originen.

Número 5. *Dictamen registral.*

Por la emisión del informe regulado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario se devengarán los derechos que procedan, según el valor de la finca o derecho, conforme al número 2 de este Arancel.

Número 6. *Asientos de incapacidad e inhabilitación:*

a) Por los asientos que se practiquen en el libro especial de incapacitados: 6,010121 euros.

b) Por los asientos que se practiquen en los libros de inscripciones sobre incapacidad de personas físicas: 3,005061 euros.

c) Por los asientos causados en los procedimientos de suspensión de pagos, concurso o quiebra de personas físicas o jurídicas se devengará el 25 por 100 de los derechos que procedan conforme al número 2, sobre el valor de la finca o derecho.

ANEXO II

Normas generales de aplicación

Primera.

1. El Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado.

3. Cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su otorgamiento, el Arancel se aplicará sobre el valor declarado, corregido por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales.

Segunda.

1. Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho.

2. En las adquisiciones efectuadas por personas casadas en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad matrimonial, se tomará como única base el valor total de la finca o derecho adquirido.

Tercera.

1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atenderán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación.

2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.

Cuarta.

En el caso de presentación de documentos en Registro distinto del competente, en los supuestos que estuviera autorizado, sin perjuicio de los derechos correspondientes al asiento de presentación que deba percibir el Registrador de destino, el Registrador de origen percibirá por las operaciones inherentes a su actuación los derechos del número 1, a los que se añadirá, en concepto de suplido, el coste de envío.

Quinta.

1. El importe de los derechos devengados, la base tenida en cuenta para su cálculo y los números del Arancel aplicados se hará constar al pie del título registrado, al final de la certificación o nota informativa, en su caso, y tras la nota de despacho que se hubiere practicado en el libro Diario.

2. Los derechos devengados por los registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación.

3. Los Registradores entregarán el original de la minuta al interesado y conservarán una copia de la misma.

4. El modelo de minuta será uniforme para todos los Registros y será aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Sexta.

1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

2. La impugnación deberá presentarse ante el Registrador que la hubiere formulado, quien, con su informe, la elevará, en el plazo de diez días hábiles, ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad para su resolución.

Asimismo, la impugnación podrá presentarse directamente ante la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. En este caso, la Junta recabará inmediatamente informe del Registrador que habrá de emitirlo en el plazo máximo de diez días.

3. Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

4. La Junta Directiva deberá comunicar a la Dirección General todos los recursos que se hubieren interpuesto así como las resoluciones que dictaren en esta materia.

Séptima.

Un ejemplar completo del Arancel, con sus normas de aplicación y adicionales, y una tabla en que figuren los derechos correspondientes a bases comprendidas entre 1 y 50 millones de pesetas que sean múltiplos de 100.000, estará a disposición del público en todos los Registros de la Propiedad, anunciándose tal circunstancia en lugar visible de la oficina.

Octava.

1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado.

2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten.

Novena.

Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno.

§ 7

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 65, de 16 de marzo de 2019
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2019-3814

FELIPE VI

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

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

PREÁMBULO

I

La regulación de los contratos de crédito inmobiliario desempeña un papel relevante en la estabilidad económica y es un instrumento de cohesión social. El sistema hipotecario español y, en particular, el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, ha hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad y que lo hagan en una proporción superior a la de muchos países de nuestro entorno. Garantizar un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz, que proteja este tipo de operaciones es una exigencia que deriva no sólo de las obligaciones impuestas por el Derecho de la Unión Europea, sino de los indudables beneficios que supone para la economía de un país. Tanto la protección de las transacciones como la seguridad jurídica generan crédito para los individuos, lo que redundará en el crecimiento de la economía. Así mismo, el acceso a la propiedad consolida la libertad y responsabilidad de los individuos como ciudadanos. En este proceso el acceso al crédito hipotecario es un elemento clave en el éxito del régimen de propiedad de España.

II

Partiendo de estas consideraciones, esta Ley tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

Además, vista la experiencia hasta la fecha, y al objeto de la recuperación de la confianza de los prestatarios, se introducen previsiones cuya finalidad es la de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, así como el justo equilibrio entre las partes.

La Directiva 2014/17/UE reconoce en su considerando (3) que «La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas». En particular, la Directiva pone de manifiesto en su considerando (4) que «la Comisión ha determinado una serie de problemas que sufren los mercados hipotecarios de la Unión en relación con la irresponsabilidad en la concesión y contratación de préstamos, así como con el margen potencial de comportamiento irresponsable entre los participantes en el mercado, incluidos los intermediarios de crédito».

Dichos considerandos ponen de relieve, además, la asimétrica posición que ocupan en la relación contractual el prestamista y el prestatario, que no queda salvada por el simple hecho de proporcionar al cliente información y advertencias. Se exige, por tanto, a la parte que domina la relación que, como profesional, tenga un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario.

III

La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial.

En la Unión Europea, cuyo derecho goza del principio de primacía frente al derecho nacional, la vivienda está reconocida como un derecho fundamental, tal como reconoce expresamente el apartado 65 de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13, donde con toda contundencia se manifiesta que «En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13».

La normativa europea se refiere a los créditos celebrados con consumidores que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, su objeto es la protección de los consumidores, entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial. Sin embargo, también permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras, incluyendo también la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación a no consumidores.

De esta forma, la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos. Así se configura el ámbito de aplicación de la vigente normativa de transparencia en materia de créditos hipotecarios que se regula en el Capítulo II del Título III de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

La Ley regula tres aspectos diferenciados. En primer lugar, contiene normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito, así como a sus representantes designados, completando y mejorando el actual marco existente de la referida Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

En segundo lugar, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, y en tercer lugar, establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la misma.

Además, se introducen a lo largo del articulado una serie de disposiciones que regulan aspectos que no están específicamente previstos en la normativa europea o que van más allá de su contenido, y cuya finalidad es reforzar determinados aspectos del régimen jurídico de contratación hipotecaria y de su vida contractual, referidos a determinadas situaciones que, en contratos de tan larga duración pueden producirse y deben tenerse en

consideración, ya sea exigiendo mayores garantías, reforzando las existentes, estableciendo una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias o estableciendo mecanismos de solución de conflictos o situaciones que pudieran variar la situación del prestatario en las condiciones que contrató. El objetivo último es reforzar las garantías para los prestatarios en el proceso de contratación y evitar en última instancia la ejecución de este tipo de préstamos en vía judicial con la consiguiente pérdida de la vivienda.

IV

La Ley se estructura en cuatro Capítulos, que se corresponden con las líneas esenciales de la regulación, doce disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dieciséis disposiciones finales, así como dos Anexos, el I referente a la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el II al Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).

El Capítulo I recoge las disposiciones generales que alcanzan al objeto, ámbito de aplicación, carácter irrenunciable de los derechos que reconoce para los prestatarios y definiciones a efectos de la Ley. En los mismos términos que la referida Directiva 2014/17/UE, la Ley se aplicará tanto a la concesión profesional de préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de uso residencial y préstamos para la adquisición de inmuebles de uso residencial como a la intermediación profesional en alguna de las dos actividades anteriores.

El Capítulo II establece las normas de transparencia y de conducta orientadas, en particular, a la concesión responsable de financiación que afecte a inmuebles, así como a favorecer la progresiva implantación de un mercado de crédito fiable, con reglas homogéneas en el espacio europeo y con un mayor grado de confianza de los clientes en las entidades prestamistas; un mercado en el que las personas físicas que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable. En este sentido, la Ley contribuye a la implantación de un mercado único europeo más transparente, competitivo y homogéneo, con contratos de crédito que afectan a bienes inmuebles más equitativos y que aseguran un elevado nivel de protección a las personas físicas que obtienen financiación.

Este Capítulo se estructura, a su vez, en tres secciones. La sección 1.^a recoge, a modo de disposiciones generales, los principios de actuación básicos en la concesión de préstamos inmobiliarios, dirigidos a la protección de los legítimos intereses, las características generales de la información precontractual, las obligaciones de transparencia en relación con los contratos, la determinación del cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE) y la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).

Entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual. En este sentido, se ha optado por ir más allá de la estricta transposición de la Directiva 2014/17 con el objetivo de garantizar que el prestatario tenga a su disposición la información necesaria para que pueda comprender en su integridad la carga económica y jurídica del préstamo que va a contratar y que, por lo tanto, se pueda considerar cumplido el principio de transparencia en su vertiente material.

Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario.

De ese modo, se constituirá prueba en beneficio de ambas partes –prestamista y prestatario– de que el primero ha cumplido con su obligación de entregar en los plazos previstos dicha documentación y el segundo podrá ejercer el derecho, que presupone también la existencia de un deber, a conocer las consecuencias de aquello a lo que se obliga.

No obstante, es importante señalar que, al igual que como sucedió con las modificaciones introducidas en su momento por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre,

de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, las innovaciones en la fase precontractual, derivadas de la aplicación de esta Ley, no serán de aplicación, salvo a lo que expresamente se atribuya efecto retroactivo, a la cartera hipotecaria concedida. Y no serán ni siquiera como parámetro de comparación, en la medida en que nos encontramos ante contratos que se celebraron al amparo de una legislación que determinaba en su integridad los requisitos de transparencia a los que quedaban sujetos tales contratos.

La sección 2.^a recoge las normas de conducta que prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario y representantes designados deben cumplir en el proceso de elaboración, promoción, comercialización y contratación de préstamos inmobiliarios, tanto respecto de su organización interna, como respecto del cliente. Cabe destacar algunas de ellas por su especial relevancia. Así, en primer lugar, se exige que el personal que evalúa la solvencia y comercializa préstamos inmobiliarios deba cumplir con determinados requisitos de capacitación que aseguren (artículo 16) que el prestatario recibe una información adecuada y ajustada a sus necesidades por parte del prestamista. Se prohíben, en segundo lugar y con carácter general, las ventas vinculadas, es decir, ventas de paquetes integrados por el préstamo y otros productos, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario también por separado (artículo 17). Esta medida está orientada a favorecer la elección del producto más adecuado por parte del cliente y fomentar la competencia entre prestamistas, posibilitando la venta agrupada en aquellos casos en los que resulte más beneficioso para aquellos. Por otro lado, se imponen límites a la política retributiva del personal de los prestamistas y de los asesores, evitando incentivos adversos que favorezcan una posible contratación excesiva en detrimento de una adecuada valoración del riesgo y de la provisión de la necesaria información al cliente, estableciendo, en particular, que el volumen de préstamos contratados no sea el factor predominante a la hora de retribuir al personal que los diseña, comercializa o los recomienda (artículo 18). También se limita la actividad de asesoramiento en materia de préstamos y créditos que, con determinadas excepciones, sólo podrá prestarse por los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios (artículo 19), estableciendo al tiempo reglas que aseguren la provisión de recomendaciones claras, objetivas y adaptadas al cliente. Por otra parte, se incorpora por vez primera en nuestro ordenamiento jurídico el derecho del consumidor a convertir el préstamo denominado en moneda extranjera a la moneda en la que el prestatario reciba sus ingresos o la del Estado miembro en el que resida, como mecanismo sencillo y fácil de comprender para conseguir cobertura y protección frente al riesgo de cambio (artículo 20). No obstante, el prestatario profesional, que no sea consumidor, podrá sustituir este derecho por otro tipo de mecanismo alternativo para la cobertura del riesgo de cambio. La cobertura del riesgo de cambio viene acompañada de la obligación de información periódica del prestamista al prestatario sobre la evolución de la deuda y del derecho de éste a convertir, en su caso, el préstamo a una moneda alternativa.

La sección 3.^a regula la forma, ejecución y resolución de los contratos. Como novedad se establece el derecho del prestatario a reembolsar, con carácter general, todo o parte del préstamo sin tener que soportar comisiones o compensaciones para el prestamista. Únicamente se satisfará al prestamista la pérdida financiera de éste cuando el reembolso se produzca en los primeros años de vigencia del contrato (difieren entre los contratos a tipo variable y los contratos a tipo fijo), y siempre que esa pérdida no supere aplicando unos porcentajes máximos previstos legalmente (artículo 23). Igualmente reseñable es la opción de favorecer la subrogación y la novación modificativa de préstamos cuando tengan por finalidad la modificación del tipo de interés variable a uno fijo. El objetivo perseguido es lograr que los prestatarios puedan conocer con exactitud el coste que en el medio y largo plazo les va a suponer la financiación que contratan, lo que les permitirá realizar una planificación financiera a largo plazo, a la par que favorece la simplicidad en la redacción de los contratos y en consecuencia la transparencia con los prestatarios. En todo caso, la regulación trata de establecer un punto de equilibrio entre facilitar a las personas físicas el reembolso de sus préstamos y no generar escenarios adversos en los prestamistas respecto de la oferta de contratos de préstamo a tipo fijo, en los que el riesgo de tipo de interés es mayor.

Por último, esta sección aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el

que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes.

El Capítulo III con la rúbrica de régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, se estructura en cuatro secciones. La sección 1.^a describe las fuentes del régimen jurídico de estas figuras (artículo 26). Las secciones 2.^a, 3.^a y 4.^a se refieren a los intermediarios de crédito inmobiliario, los representantes designados de los intermediarios y los prestamistas inmobiliarios, respectivamente. Regulan los requisitos de acceso a la actividad y el régimen de supervisión de los mismos. Aquellos operadores que deseen realizar profesionalmente estas actividades deberán estar debidamente inscritos en el correspondiente registro público y contar, entre otros aspectos, con reconocido prestigio y conocimientos y competencia adecuados.

El Capítulo IV se dedica a la regulación del régimen sancionador. A estos efectos, las obligaciones establecidas en esta Ley tienen el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario y los prestamistas inmobiliarios, que aplicarán el Banco de España o el órgano designado por cada Comunidad Autónoma, en función del ámbito geográfico en el que opere el intermediario o el prestamista inmobiliario, con un abanico de infracciones y sanciones proporcionales a la dimensión de los destinatarios.

Las disposiciones adicionales, doce en total, regulan ámbitos específicos vinculados con el régimen jurídico de los contratos de crédito inmobiliario en ámbitos tales como la resolución de controversias a través de reclamaciones extrajudiciales en referencia a la Autoridad Independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria prevista en la Disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, la cooperación entre las autoridades competentes, la educación financiera, el régimen de conservación de la documentación precontractual, aspectos de desarrollo autonómico, los supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo, las obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado, las obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario, los honorarios notariales y registrales en caso de subrogación o novación modificativa de los préstamos por cambio de tipo de interés variable a fijo, el régimen de valoración de bienes inmuebles y la adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

La disposición transitoria primera establece como regla general la aplicación no retroactiva de sus disposiciones, de la que se exceptúan los supuestos regulados en sus apartados dos a cuatro. En cuanto a este último, se determina que quedará regulado bajo los términos de esta Ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de la misma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Por tanto, esta regulación no se aplica al vencimiento anticipado de los contratos que hubiera tenido lugar antes de la entrada en vigor de la Ley, se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Por su parte, la disposición transitoria segunda prevé la obligación de adaptación al nuevo régimen por parte de los intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

La disposición transitoria tercera establece un régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor 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

para dar cumplimiento a las sentencias de 29 de octubre de 2015 y de 26 de enero de 2017 dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Con ello se otorga a los deudores hipotecarios contemplados en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley un nuevo plazo de diez días para formular oposición sobre la base de la posible existencia de cláusulas abusivas cuando se den determinadas circunstancias. Este nuevo plazo se contará a partir de la notificación al deudor de su posibilidad de plantear la oposición. Dicha notificación deberá realizarse en el plazo de 15 días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

Las circunstancias que excluyen el otorgamiento de un nuevo plazo residen en razones de seguridad jurídica y coherencia. Por ello no se aplicará la previsión a los supuestos en que el juez de oficio hubiese analizado la existencia de cláusulas abusivas; cuando se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular el incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuando el ejecutado hubiera formulado el citado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la citada disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, o cuando con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 29 de octubre de 2016 se haya admitido la oposición del ejecutado.

Conforme a la disposición transitoria cuarta, los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, hasta el 21 de marzo de 2019.

La disposición transitoria quinta establece el régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones en tanto se crea la Autoridad Independiente a que se refiere la Disposición adicional primera de esta Ley.

V

La Ley contiene 16 disposiciones finales. La primera modifica la Ley Hipotecaria con la finalidad de integrar en ella las mejoras en la protección de los prestatarios en materia de vencimiento anticipado y el interés de demora y otras de carácter técnico.

La disposición final segunda modifica el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La disposición final tercera modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

La disposición final cuarta modifica la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y entre otras medidas, establece la obligación de remitir las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, al Registro de Condiciones Generales.

La disposición final quinta modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en consonancia con lo establecido en el párrafo anterior.

La disposición final sexta modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en materia de régimen disciplinario de los notarios.

La disposición final séptima modifica la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, con la finalidad de dar acceso a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a todas las entidades prestamistas de crédito inmobiliario.

La disposición final octava modifica el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias.

La disposición final novena adapta el ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, a las previsiones de esta Ley, evitando solapamientos normativos y clarificando el régimen jurídico aplicable a cada situación.

La disposición final décima modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos con el fin de convertir el código de buenas prácticas en un mecanismo permanente y obligatorio para todas las entidades adheridas que permita a todos los deudores más vulnerables en situación de impago acceder a las opciones de alivio de la deuda contenidas en el mismo.

La disposición final undécima modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con el fin de clarificar las condiciones y requisitos necesarios con que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., puede iniciar una demanda ejecutiva a efectos de que pueda desarrollar de forma eficaz las funciones que tiene encomendadas, preservándose su posición para la ejecución de las garantías de los activos financieros adquiridos. Dicha medida se enmarca en el objeto social singular de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. y en el interés público derivado de su actividad dentro del proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español.

La disposición final duodécima adapta la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, para evitar solapamientos regulatorios en materia de transparencia con la clientela bancaria, adaptándola a las especificidades del régimen sancionador establecidas por la presente Ley, en particular, en lo relativo a las competencias de las Comunidades Autónomas.

Sobre el Título competencial de la Ley, la disposición final decimotercera, establece la competencia estatal exclusiva sobre las bases de obligaciones contractuales, haciendo hincapié en el respeto de las competencias autonómicas en materia de consumo cuando se trate de créditos que recaen sobre vivienda habitual de la persona consumidora.

La disposición final decimocuarta señala que mediante esta Ley se incorpora, parcialmente, al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

La disposición final decimoquinta establece una habilitación normativa a favor del Gobierno en materia de transparencia y conducta a seguir por los prestamistas en la comercialización de préstamos inmobiliarios, que alcanza aspectos específicos como la información precontractual, obligaciones de comunicación, información y documentación, publicidad, evaluación de riesgos y solvencia y otros aspectos relacionados, acompañada de una habilitación a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa para cuestiones muy concretas y de detalle, que requieren de un instrumento normativo más flexible. Con el ejercicio de estas habilitaciones se garantizará la completa transposición de la Directiva 2014/17/UE, a través de norma de naturaleza reglamentaria, al tiempo que se facilita la adaptación ágil y efectiva de las prácticas a los principios establecidos en la Ley y en la normativa europea. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo respetarán en todo caso la máxima protección de los prestatarios de acuerdo con el espíritu de esta Ley.

Finalmente, la disposición final decimosexta establece la entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir.

A estos efectos se establecen las normas de transparencia que han de regir dichos contratos, el régimen jurídico de los prestamistas e intermediarios de crédito inmobiliario, incluida la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder el crédito, estableciéndose un régimen de supervisión y de sanción, así como las normas de

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

conducta aplicables a la actividad de prestamistas, intermediarios de crédito inmobiliario, representantes designados y asesores.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.

b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora.

2. Esta Ley también será de aplicación a la intermediación para la celebración de una de las modalidades de contrato a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1.

3. Las referencias que se realizan en esta Ley a los préstamos se entenderán realizadas indistintamente a préstamos y créditos.

4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo:

a) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general,

b) concedidos sin intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del préstamo,

c) concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes,

d) resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional, arbitral, o en un procedimiento de conciliación o mediación,

e) relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, siempre que no se trate de contratos de préstamo garantizados por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o

f) hipoteca inversa en que el prestamista:

(i) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

(ii) no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo.

Artículo 3. *Carácter irrenunciable.*

Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario.

Serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de la presente Ley se entenderá por:

1) «Prestatario»: toda persona física que sea deudor de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea la adquisición o conservación de terrenos o inmuebles construidos o por construir.

2) «Prestamista inmobiliario»: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b).

3) «Contrato de préstamo»: el contrato mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder un préstamo a un prestatario incluido en el ámbito de aplicación del artículo 2, en forma de pago aplazado, crédito u otra facilidad de pago similar.

4) «Servicio accesorio»: todo servicio ofrecido al prestatario junto con el contrato de préstamo.

5) «Intermediario de crédito inmobiliario»: toda persona física o jurídica que, no actuando como prestamista, ni fedatario público, desarrolla una actividad comercial o profesional, a cambio de una remuneración, pecuniaria o de cualquier otra forma de beneficio económico acordado, consistente en poner en contacto, directa o indirectamente, a una persona física con un prestamista y en realizar además alguna de las siguientes funciones con respecto a los contratos de préstamo a que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b):

a) presentar u ofrecer a los prestatarios dichos contratos de préstamo;

b) asistir a los prestatarios realizando los trámites previos u otra gestión precontractual respecto de dichos contratos de préstamo;

c) celebrar los contratos de préstamo con un prestatario en nombre del prestamista.

6) «Grupo»: un grupo de prestamistas que deban ser objeto de consolidación para la elaboración de las cuentas consolidadas, según la definición de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

7) «Intermediario de crédito vinculado»: todo intermediario de crédito que actúe en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de:

a) un solo prestamista;

b) un solo grupo; o

c) un número de prestamistas o grupos que no representa a la mayoría del mercado.

8) «Representante designado»: toda persona física o jurídica que realiza las actividades propias de un intermediario de crédito inmobiliario en nombre y por cuenta de un único intermediario, bajo la responsabilidad plena e incondicional de éste.

9) «Entidad de crédito»: toda entidad de crédito comprendida en la definición del artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

10) «Personal»: toda persona física que al servicio de un prestamista, intermediario de crédito inmobiliario o un representante designado intervenga directamente en las actividades reguladas por esta Ley o mantenga contactos con los prestatarios en el transcurso de las actividades reguladas por ella, así como toda persona física que dirija o supervise directamente a tales personas.

11) «Importe total del crédito»: el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

12) «Coste total del crédito para el prestatario»: el coste total del crédito para el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, incluida la valoración del bien cuando dicha valoración sea necesaria para obtener el crédito, pero excluidas las tasas de registro de la transmisión de la propiedad del bien inmobiliario. Excluye los gastos que puedan cargarse al prestatario por incumplimiento de los compromisos asumidos en el contrato de crédito.

13) «Importe total adeudado por el prestatario»: el importe total adeudado por el prestatario según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

14) «Tasa Anual Equivalente» (TAE): el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

15) «Tipo deudor»: el tipo deudor según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

16) «Evaluación de la solvencia»: la evaluación de las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de préstamo.

17) «Soporte duradero»: un soporte duradero según se define en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo.

18) «Estado miembro de origen»:

a) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona física, el Estado miembro en el que esté situada su oficina principal;

b) cuando el prestamista o el intermediario de crédito sea una persona jurídica, el Estado miembro en el que tenga su domicilio social o, si conforme a su Derecho nacional aplicable no tiene domicilio social, el Estado miembro en el que tenga su oficina principal.

19) «Estado miembro de acogida»: el Estado miembro, distinto del Estado miembro de origen, en el cual un prestamista o un intermediario de crédito tenga una sucursal o preste servicios.

20) «Servicios de asesoramiento»: toda recomendación personalizada que el prestamista, el intermediario de crédito inmobiliario o el representante designado haga a un prestatario concreto respecto a uno o más préstamos disponibles en el mercado.

21) «Autoridad competente»: las autoridades designadas en los artículos 17, 33, 34 y 48 de esta Ley.

22) «Préstamo puente»: un contrato de préstamo sin duración fija o reembolsable en un plazo de 12 meses, utilizado por el prestatario como solución de financiación temporal durante el período de transición a otra modalidad de financiación para el bien inmueble.

23) «Compromiso o garantía contingente»: un contrato de préstamo que sirve de garantía para una operación independiente pero accesoria de otra, en la que el capital garantizado por el bien inmueble solo puede utilizarse en caso de producirse una o varias contingencias especificadas en el contrato.

24) «Contrato de préstamo sobre capital compartido»: un contrato de préstamo en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital.

25) «Prácticas de venta vinculada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca al prestatario por separado.

26) «Prácticas de venta combinada»: toda oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, en particular otro préstamo sin garantía hipotecaria, cuando el contrato de préstamo se ofrezca también al prestatario por separado.

27) «Préstamo denominado en moneda extranjera»: todo contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que resida el prestatario, o de aquella en la que el prestatario en el momento de formalización del contrato tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo.

CAPÍTULO II

Normas de protección del prestatario

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 5. *Principios de actuación en la actividad relacionada con la concesión de préstamos inmobiliarios.*

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados actuarán de manera honesta, imparcial, transparente y profesional, respetando los derechos y los intereses de los prestatarios, tanto en la elaboración de productos crediticios, la concesión de préstamos, prestación de servicios de intermediación o de asesoramiento sobre el préstamo o, en su caso, de servicios accesorios, como en la ejecución de los contratos de préstamo.

2. En la concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo, las actividades se basarán en la información sobre las circunstancias del prestatario y en cualquier requisito específico que éste haya dado a conocer, así como en hipótesis razonables sobre los riesgos para su situación durante la vigencia del contrato de préstamo. En cuanto a la prestación de servicios de asesoramiento, la actividad se basará también en la información obtenida del prestatario sobre su situación personal y financiera, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados. El análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto.

3. Las obligaciones de información que establece esta Ley a favor de los prestatarios no supondrán coste adicional alguno para los mismos.

Artículo 6. *Información básica que deberá figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios.*

1. Toda publicidad relativa a los contratos de préstamo que indique un tipo de interés o cualesquiera cifras relacionadas con el coste del préstamo para el prestatario deberá especificar de forma clara, concisa y destacada:

a) la identidad del prestamista o, en su caso, del intermediario de crédito o representante designado;

b) cuando proceda, que el contrato de préstamo estará garantizado por una hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial, o por un derecho relativo a un bien inmueble;

c) el tipo deudor, indicando si es fijo, variable o una combinación de ambos, junto con información sobre los gastos incluidos, en su caso, en el coste total del préstamo para el prestatario;

d) el importe total del préstamo;

e) la Tasa Anual Equivalente, en la forma en que se define en el artículo 4.14); la tasa se incluirá en la publicidad al menos de forma igualmente destacada que cualquier tipo de interés;

f) cuando proceda:

1.º la duración del contrato de préstamo;

2.º el importe de los pagos a plazos;

3.º el importe total adeudado por el prestatario;

4.º el número de pagos a plazos;

5.º una advertencia sobre el hecho de que las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar al importe adeudado por el prestatario.

g) el sistema de amortización y la fórmula de cálculo de las cuotas de amortización de principal y de intereses suficientemente detalladas como para que el prestatario pueda verificar con claridad la corrección de los importes cobrados;

h) cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo.

2. La información mencionada en el apartado 1, excepto las enumeradas en sus letras a), b) o f) 5.º, se precisará mediante un ejemplo representativo y deberá conformarse siempre a este último. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, adoptará los criterios para determinar el ejemplo representativo.

3. Si la celebración de un contrato relativo a un servicio accesorio, en particular un seguro, fuera obligatoria para obtener el préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, y el coste de ese servicio no pudiera determinarse de antemano, dicha obligación deberá mencionarse también de forma clara, concisa y destacada, junto con la Tasa Anual Equivalente (TAE).

4. La información mencionada en los apartados 1 y 3 deberá ser fácilmente legible o claramente audible, según sea el caso, en función del medio utilizado para la publicidad.

Artículo 7. *Obligaciones de transparencia en relación con los contratos.*

1. Los prestamistas inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley.

2. Las condiciones generales de la contratación a las que se refiere el apartado 1 estarán además disponibles en la página web de los prestamistas, si disponen de ella. En caso de no disponer de dicha página web, las tendrán gratuitamente a disposición de los prestatarios y potenciales prestatarios en sus establecimientos abiertos al público.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior, deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

Artículo 8. *Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE).*

1. La Tasa Anual Equivalente (TAE) se calculará de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de esta Ley.

2. Cuando la obtención del crédito, o su obtención en las condiciones ofrecidas, esté supeditada a la apertura o al mantenimiento de una cuenta, los costes de apertura y mantenimiento de dicha cuenta, de utilización de un medio de pago para transacciones y operaciones de disposición de crédito y los demás costes relativos a las operaciones de pago, se incluirán en el coste total del crédito para el prestatario.

3. El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato de crédito estará vigente durante el período de tiempo acordado y que el prestamista y el prestatario cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato de crédito.

4. En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAE se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato.

5. Para los contratos de crédito para los que se haya acordado un tipo deudor fijo en relación con el período inicial mínimo de cinco años, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, el cálculo de la TAE adicional ilustrativa indicada en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I afectará únicamente al período inicial de tipo fijo y se basará en el supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijo, se haya reembolsado el capital pendiente.

6. Cuando el contrato de crédito tenga en cuenta variaciones en el tipo deudor, el prestatario deberá ser informado de las posibles repercusiones de las variaciones en los importes adeudados y en la Tasa Anual Equivalente (TAE) al menos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). Ello se hará facilitando al prestatario una TAE

adicional que ilustre los posibles riesgos vinculados a un aumento significativo del tipo deudor. Cuando el tipo deudor no esté limitado, dicha información irá acompañada de una advertencia en la que se ponga de relieve que el coste total del crédito para el prestatario, mostrado en la TAE, puede variar. La presente disposición no se aplicará a los contratos de crédito cuando el tipo deudor se haya fijado para un período inicial de cinco años como mínimo, al final del cual se llevará a cabo una negociación sobre el tipo deudor con objeto de acordar un nuevo tipo fijo durante otro período pertinente, para el cual se haya previsto en la FEIN una TAE ilustrativa.

7. Cuando corresponda, la TAE se calculará partiendo de los supuestos adicionales que figuran en el Anexo II, epígrafe II de esta Ley.

8. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa podrá modificar las observaciones o actualizar los supuestos utilizados para calcular la TAE que se especifican en el Anexo II, si la Comisión Europea hiciera uso de la potestad recogida en el artículo 17.8 de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014.

Artículo 9. *Información general de los préstamos inmobiliarios.*

Los prestamistas o, en su caso, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes designados facilitarán en todo momento, en soporte de papel o cualquier otro soporte duradero o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito.

Esta información general deberá especificar:

- a) la identidad y dirección geográfica de quien emite la información;
- b) los fines para los que puede emplearse el crédito;
- c) las formas de garantía, cuando proceda, incluyendo la posibilidad de que esté situada en otro Estado miembro;
- d) la duración posible de los contratos de crédito;
- e) las formas de tipo deudor disponible, indicando si este es fijo o variable o una combinación de ambos, con una breve descripción de las características de los tipos fijos y variables, incluyendo sus implicaciones para el prestatario;
- f) cuando puedan contratarse créditos en moneda extranjera, una indicación de la misma, explicando las implicaciones que tiene para el prestatario la denominación de un crédito en moneda extranjera;
- g) un ejemplo representativo del importe total del crédito, del coste total del crédito para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE;
- h) una indicación de otros posibles costes, no incluidos en el coste total del crédito, para el prestatario que deban pagarse en relación con un contrato de crédito;
- i) la gama de las diversas opciones existentes para reembolsar el crédito al prestamista (incluyendo el número, la periodicidad y el importe de las cuotas de reembolso);
- j) cuando proceda, una declaración clara y concisa de que el incumplimiento de los términos y condiciones de los contratos de crédito no garantiza el reembolso del importe total del crédito en virtud del contrato de crédito;
- k) una descripción de las condiciones relacionadas directamente con el reembolso anticipado;
- l) una indicación de si es necesario evaluar el bien inmueble y, si procede, de quién es responsable de garantizar que se lleve a cabo la evaluación, y de si se originan costes conexos para el prestatario;
- m) una indicación de los servicios accesorios que el prestatario esté obligado a contratar para obtener el crédito o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas y, si ha lugar, la aclaración de que los servicios accesorios pueden contratarse con un proveedor distinto del prestamista;
- n) una advertencia general sobre las posibles consecuencias de no cumplir los compromisos asociados al contrato de crédito;
- ñ) cuando proceda, la opción del deudor de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo;

o) cualesquiera otras advertencias que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

Artículo 10. *Información precontractual de los préstamos inmobiliarios.*

1. El prestamista y, si ha lugar, el intermediario de crédito o su representante designado ofrecerán al prestatario la información personalizada que necesite para comparar los préstamos disponibles en el mercado, para evaluar sus implicaciones y para tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de celebrar o no un contrato de préstamo sin demora injustificada, una vez que el prestatario haya dado la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, con suficiente antelación, que nunca será inferior a diez días naturales, respecto del momento en que el prestatario quede vinculado por cualquier contrato u oferta de préstamo.

2. La información personalizada a que se refiere este artículo se facilitará mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) que se recoge en el Anexo I de esta Ley.

Artículo 11. *Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario.*

1. Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral.

2. A estos efectos, los prestamistas deberán contar con procedimientos internos específicamente desarrollados para llevar a cabo la evaluación de solvencia mencionada en el apartado anterior. Estos procedimientos, cuyo coste en ningún caso podrá repercutirse al potencial prestatario, serán revisados periódicamente por los propios prestamistas, que mantendrán registros actualizados de dichas revisiones. La revisión de estos protocolos se supervisará por el Banco de España o autoridades competentes, conforme al artículo 43.

3. En el supuesto de préstamos con garantía real, la evaluación de la solvencia no se basará predominantemente en el valor de la garantía que exceda del importe del préstamo o en la hipótesis de que el valor de dicha garantía aumentará, a menos que la finalidad del contrato de préstamo sea la construcción o renovación de bienes inmuebles de uso residencial.

4. La incorrecta evaluación de la solvencia no otorgará al prestamista la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo, salvo que se demuestre que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información.

Tampoco podrán los prestamistas resolver, rescindir o modificar el contrato de préstamo en detrimento del prestatario debido a que la información facilitada por el prestatario antes de celebrarse dicho contrato fuera incompleta.

5. El prestamista solo pondrá el préstamo a disposición del prestatario si el resultado de la evaluación de la solvencia indica que es probable que las obligaciones derivadas del contrato de préstamo se cumplan según lo establecido en dicho contrato.

6. Cuando se deniegue la solicitud de préstamo, el prestamista informará por escrito y sin demora al potencial prestatario y, en su caso, al fiador o avalista de su respectivo resultado advirtiéndoles, de forma motivada de dicha denegación y, si procede, de que la decisión se basa en un tratamiento automático de datos. Cuando la denegación se base en el resultado de una consulta de una base de datos entregará una copia del resultado, el prestamista informará también al potencial prestatario del resultado de dicha consulta y de los pormenores de la base de datos consultada, como son el nombre, el responsable, así como del derecho que le asiste de acceder y rectificar, en su caso, los datos contenidos en la misma.

7. Los prestamistas reevaluarán la solvencia del prestatario basándose en una información actualizada antes de cualquier aumento significativo del importe total tras la

celebración del contrato de préstamo, a menos que dicho préstamo adicional estuviera considerado e incluido en la evaluación de solvencia inicial.

Artículo 12. *Información relativa a la solvencia del potencial prestatario.*

1. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados especificarán de manera clara y directa en la fase precontractual la información necesaria y las pruebas, comprobables independientemente, que el potencial prestatario deberá facilitar, así como el marco temporal en que debe facilitar la información en cuestión. La información solicitada por el prestamista será proporcionada y limitada a lo necesario para la realización de una evaluación adecuada de la solvencia, con los límites establecidos en la normativa de protección de datos.

El prestamista deberá consultar el historial crediticio del cliente acudiendo a la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como a alguna de las entidades privadas de información crediticia en los términos y con los requisitos y garantías previstos en la legislación de protección de datos personales. En caso de que el prestamista conceda el préstamo, podrá comunicar los siguientes datos a las oficinas privadas de información crediticia: importe original, fecha de inicio, fecha de vencimiento, importes pendientes de pago, tipo de préstamo, garantías existentes y valor al que estas alcanzan, así como cualquier otro que establezca la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

2. Los prestamistas e intermediarios de crédito y sus representantes designados deberán informar a los potenciales prestatarios de la necesidad de facilitar, en el plazo designado al efecto, la información correcta para responder a la solicitud de información contemplada en el apartado anterior, y que dicha información sea suficientemente completa y pertinente para poder llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia.

3. El prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado advertirán al prestatario que, cuando no sea posible llevar a cabo la evaluación de la solvencia debido a que el potencial prestatario haya optado por no facilitar la información o la verificación necesaria para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

Artículo 13. *Tasación de los bienes inmuebles.*

Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 14. *Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.*

1. El prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación:

a) La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días.

b) Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) en la que se informará al prestatario o potencial prestatario de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

c) En caso de tratarse de un préstamo a tipo de interés variable, de un documento separado con una referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

d) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato.

e) Información clara y veraz de los gastos que corresponden al prestamista y los que corresponden al prestatario. Los siguientes gastos se distribuirán del siguiente modo:

i. Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a prestatario y los de gestoría al prestamista.

ii. El prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.

iii. Los gastos de inscripción de las garantías en el registro de la propiedad corresponderán al prestamista.

iv. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias subrogaciones de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, el prestamista subrogado deberá ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a los apartados anteriores.

Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

i) En el caso del impuesto pagado por la cuota de actos jurídicos documentados, documentos notariales, se deberá efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiéndose por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada el importe resultante de dicha liquidación.

ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.

f) Cuando el prestamista, intermediario de crédito o su representante, en su caso, requiera al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario, deberá entregar al prestatario por escrito las condiciones de las garantías del seguro que exige.

g) Cuando esté previsto que el préstamo se formalice en escritura pública, la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación que se entrega conforme a este apartado.

Esta documentación junto a la manifestación firmada por el prestatario, en la que declare que ha recibido la documentación y que le ha sido explicado su contenido, deberá remitirse también al notario elegido por el prestatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente. La remisión de la documentación se realizará por medios telemáticos seguros cuyas especificaciones se determinarán reglamentariamente, que deberán cumplir las siguientes exigencias mínimas: el sistema deberá permitir al Notario una comprobación fehaciente de la fecha en que se incorporaron a la aplicación, para su puesta a disposición del mismo Notario, los citados documentos firmados por el prestatario; deberá garantizar que

no se ocasione ningún coste, directo o indirecto, para el cliente; y deberá quedar organizado de modo que el cliente pueda dirigirse a cualquier notario de su libre elección para que éste, con carácter previo a la firma del préstamo, extraiga la documentación para preparar y autorizar el acta y la escritura, siendo debidamente informado del derecho de elección que tiene y puede ejercitar por este medio.

2. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, el prestamista suministrará al prestatario toda la información que fuera necesaria. En particular, el prestamista responderá a las consultas que le formule el prestatario acerca del contenido, significado y trascendencia práctica de los documentos entregados. Las explicaciones deberán contener ejemplos de aplicación práctica de las cláusulas financieras, en diversos escenarios de coyuntura económica, en especial de las relativas a tipos de interés y, en su caso, de los instrumentos de cobertura de riesgos financieros que se vayan a suscribir con ocasión del préstamo.

3. Solo podrán repercutirse gastos o percibirse comisiones por servicios relacionados con los préstamos que hayan sido solicitados en firme o aceptados expresamente por un prestatario o prestatario potencial y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

4. Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo. En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo.

5. Sin perjuicio de la libertad contractual, podrán ser aplicados por los prestamistas los índices o tipos de interés de referencia que publique el Ministerio de Economía y Empresa por sí o a través del Banco de España, conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

6. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas prestatarias los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen, conforme a lo establecido en el artículo 7.

Artículo 15. *Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material.*

1. Sin perjuicio de las explicaciones adecuadas que el prestamista, el intermediario de crédito o su representante, en su caso, deben facilitar al prestatario, durante el plazo previsto en el artículo 14.1, el prestatario habrá de comparecer ante el notario por él elegido a efectos de obtener presencialmente el asesoramiento descrito en los siguientes apartados.

2. El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario:

a) El cumplimiento de los plazos legalmente previstos de puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1.

b) Las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario.

c) En todo caso, el notario deberá informar individualizadamente haciéndolo constar en el acta, que ha prestado asesoramiento relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), de manera individualizada y con referencia expresa a cada una, sin que sea suficiente una afirmación genérica. Igualmente, y en presencia del notario, el prestatario responderá a un test que tendrá por objeto concretar la documentación entregada y la información suministrada.

3. El prestatario, o quien le represente a estos efectos, deberá comparecer ante el notario, para que este pueda extender el acta, como tarde el día anterior al de la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

4. La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo.

5. Si no quedara acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones previstas en el artículo 14.1. o si no se compareciese para recibir el

asesoramiento en el plazo señalado en el apartado 3, el notario expresará en el acta esta circunstancia. En este caso, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

6. Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material.

7. En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores.

En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo.

8. El acta donde conste la entrega y asesoramiento imparcial al prestatario no generará coste arancelario alguno.

9. La actuación notarial regulada en este artículo en ningún caso eximirá al prestamista de dar al prestatario las oportunas explicaciones y aclaraciones sobre los efectos y cargas derivadas del préstamo, conforme a lo previsto en el artículo 14.2.

Sección 2.^a Normas de conducta

Artículo 16. *Requisitos de conocimientos y competencia aplicables al personal.*

1. El personal al servicio del prestamista, intermediario de crédito o representante designado deberá reunir en todo momento los conocimientos y competencias necesarios y actualizados sobre los productos que comercializan, y, en especial, respecto de la elaboración, oferta o concesión de contratos de préstamo, la actividad de intermediación de crédito, y la prestación de servicios de asesoramiento, en su caso, y en la ejecución de los contratos de préstamo. Esta obligación también será aplicable respecto de los servicios accesorios incluidos en los contratos de préstamo y respecto de los productos de venta vinculada o combinada a que se refiere el artículo siguiente.

2. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa establecerá los requisitos mínimos de conocimientos y competencia exigibles al personal de conformidad con este artículo.

3. Los requisitos mínimos de conocimientos y competencia establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo serán aplicables también al personal de la sucursal del prestamista o intermediario de crédito inmobiliario registrado en otro Estado.

El prestamista o intermediario de crédito inmobiliario que actúe en régimen de libre prestación de servicios deberá cumplir con los requisitos mínimos de conocimientos y competencia que específicamente determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

4. Los requisitos señalados en los apartados anteriores serán igualmente aplicables a las personas que desarrollen la actividad prevista en el artículo 19.

Artículo 17. *Práctica de ventas vinculadas y combinadas.*

1. Quedan prohibidas las prácticas de venta vinculada de préstamos, con las excepciones previstas en este artículo.

No obstante, la autoridad competente de conformidad con el artículo 28 podrá autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas cuando el prestamista pueda demostrar que los productos vinculados o las categorías de productos ofrecidos, en condiciones similares entre sí, que no se presenten por separado, acarream un claro beneficio a los prestatarios, teniendo debidamente en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos pertinentes ofrecidos en el mercado. A estos efectos, el Banco de España podrá establecer mediante Circular criterios para la aplicación homogénea de las prácticas relativas a las ventas vinculadas permitidas.

Para la autorización prevista en el párrafo anterior, la autoridad competente recabará informe del Banco de España, cuando no sea la autoridad competente, de la Dirección

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

General de Seguros y Fondos de Pensiones o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores cuando alguno de los productos vinculados afecte a su ámbito de competencias.

2. En consonancia con lo previsto en el apartado anterior, será nulo todo contrato vinculado al préstamo que, en perjuicio del prestatario, no cumpla con las exigencias previstas en este artículo. La nulidad de las cláusulas del contrato de préstamo que, en su caso, afecten a productos vinculados no determinará la nulidad del préstamo.

3. Como excepción a la prohibición de las prácticas de venta vinculada contenida en el apartado 1, los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario podrán exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario.

La aceptación por el prestamista de una póliza alternativa, distinta de la propuesta por su parte, no podrá suponer empeoramiento en las condiciones de cualquier naturaleza del préstamo.

4. Igualmente, el prestamista podrá vincular el préstamo a que el prestatario, su cónyuge, pareja de hecho, o un pariente por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado de parentesco contrate ciertos productos financieros establecidos por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, siempre que sirva de soporte operativo o de garantía a las operaciones de un préstamo y que el deudor y los garantes reciban información precisa y detallada.

5. En las prácticas vinculadas autorizadas por la autoridad competente, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto vinculado,
- b) del beneficio y riesgo de pérdidas, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación,
- c) de los efectos que, en su caso, la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos vinculados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios vinculados.

6. Estarán permitidas, con los límites establecidos en este artículo, las ventas combinadas de préstamos.

7. En las prácticas combinadas, el prestamista realizará la oferta de los productos de forma combinada y por separado, de modo que el prestatario pueda advertir las diferencias entre una oferta y otra. Antes de la contratación de un producto combinado, el prestamista informará al prestatario de manera expresa y comprensible:

- a) que se está contratando un producto combinado,
- b) del beneficio y riesgos de pérdida, especialmente en los productos de inversión, que supone para el prestatario su contratación, incluyendo escenarios simulados,
- c) de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los productos o servicios,
- d) de los efectos que la no contratación individual o la cancelación anticipada del préstamo o cualquiera de los productos combinados produciría sobre el coste conjunto del préstamo y el resto de los productos o servicios combinados, y
- e) de las diferencias entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

Artículo 18. Política de remuneración.

1. En la determinación y aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos, los prestamistas inmobiliarios cumplirán los siguientes principios de la manera y en la medida adecuadas a su formato y organización interna y a la naturaleza, alcance y complejidad de sus actividades:

a) la política remunerativa, responsabilidad última del órgano de administración, será compatible con una gestión sana y eficaz del riesgo, promoverá este tipo de gestión y no ofrecerá incentivos para asumir riesgos que rebasen el nivel de riesgo tolerado por el prestamista;

b) la política remunerativa estará en consonancia con la estrategia empresarial, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo del prestamista e incorporará medidas para evitar los conflictos de interés, en particular estableciendo que la remuneración no dependa de la cantidad o de la proporción de solicitudes aceptadas.

2. La forma en que los prestamistas remuneren a su personal y a los intermediarios de crédito inmobiliario, y la forma en que estos últimos remuneren a su personal y a los representantes designados, no podrán incumplir la obligación contenida en el artículo 5.1.

3. Los procedimientos internos de los prestamistas para la aplicación de las políticas de remuneración del personal responsable de la evaluación de la solvencia y de la concesión de los préstamos incluirán previsiones detalladas y específicas que aseguren y muestren que los objetivos que incidan en la retribución o en los incentivos fijados al prestamista y a su personal involucrado en la evaluación de solvencia y la contratación de préstamos resultan en todo momento compatibles con el tiempo necesario para realizar una evaluación adecuada de la solvencia y para informar debidamente al prestatario, en los términos establecidos en esta Ley y sus disposiciones de desarrollo. Las políticas y los procedimientos internos deberán recogerse por escrito y ponerse a disposición de la autoridad competente cuando ésta los solicite.

4. En particular, dichos procedimientos establecerán medidas detalladas para evitar que alguno de los siguientes factores sea el de mayor ponderación en la remuneración: un tipo determinado de contratos de préstamo, de tipos de interés o de servicios accesorios.

5. La política y procedimientos a que se refieren los apartados anteriores deberá aplicarse igualmente a la remuneración de los prestamistas a los intermediarios y de éstos a sus representantes vinculados.

6. Las personas que ofrezcan servicios de asesoramiento previstos en el artículo 19 establecerán y aplicarán políticas y procedimientos internos dirigidos a lograr que la estructura de las remuneraciones del personal involucrado no afecte a su capacidad de actuar en interés del prestatario y, en particular, no dependa de los objetivos de venta.

Artículo 19. *Actividad de asesoramiento en préstamos inmobiliarios.*

1. Los servicios de asesoramiento en préstamos inmobiliarios solo podrán ser prestados por prestamistas, por intermediarios de crédito inmobiliario o por los representantes designados por cualquiera de los anteriores.

No obstante, podrán prestar estos servicios las personas a que se refiere el artículo 26.3, así como las personas que, sin formar parte de ninguna de las categorías anteriores, presten servicios de asesoramiento, siempre que hayan sido reconocidas por las autoridades competentes y estén sujetas a su supervisión de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley para los intermediarios de crédito inmobiliario.

2. El prestamista o el intermediario de crédito inmobiliario debe informar previa y expresamente al prestatario y por escrito, en sentido positivo o negativo, si se están prestando o pueden prestarse al prestatario servicios de asesoramiento con respecto a una determinada operación.

3. Antes de la prestación de servicios de asesoramiento o, si ha lugar, antes de la celebración de un contrato para la prestación de servicios de asesoramiento, el prestamista, el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario la información siguiente:

a) el conjunto de productos que tomarán en consideración, de modo que el prestatario pueda comprender si la recomendación que se le hace se basa solo en la gama de productos propia del prestamista, del intermediario de crédito o de su representante designado, con arreglo al apartado 4, letra b), o en un conjunto más amplio de productos disponibles en el mercado, con arreglo al apartado 4, letra c);

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

b) si ha lugar, los gastos que se facturarán al prestatario por los servicios de asesoramiento o, si su importe no puede determinarse en el momento en que se comunica la información, el método empleado para calcularlo.

4. Siempre que se presten servicios de asesoramiento:

a) los prestamistas, intermediarios de crédito o representantes designados recabarán la información que resulte necesaria sobre la situación personal y financiera del prestatario, así como sobre sus preferencias y objetivos, de modo que puedan recomendar contratos de préstamo adecuados; el análisis se basará en información que esté actualizada en la fecha de que se trate, y tendrá en cuenta hipótesis razonables sobre los riesgos existentes para la situación del prestatario a lo largo de la vigencia del contrato de préstamo propuesto;

b) los prestamistas, intermediarios de crédito vinculados o representantes designados por los intermediarios de crédito vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de crédito de su gama de productos y recomendarán uno o varios contratos de préstamo de dicha gama que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

c) los intermediarios de crédito no vinculados o los representantes designados por los intermediarios de crédito no vinculados tomarán en consideración un número suficientemente grande de contratos de préstamo disponibles en el mercado y recomendarán uno o varios contratos de préstamo disponibles en el mercado que sean adecuados a las necesidades, situación financiera y circunstancias personales del prestatario;

d) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados actuarán en el mejor interés del prestatario, informándose de las necesidades y circunstancias del prestatario, y recomendándole contratos de préstamo adecuados de conformidad con lo dispuesto en las letras a), b) y c), y

e) los prestamistas, los intermediarios de crédito o los representantes designados, facilitarán al prestatario una copia en papel o en otro soporte duradero de la recomendación que se le ha formulado.

5. La prestación de un servicio de asesoramiento requerirá la previa determinación contractual del contenido, alcance y condiciones de éste, incluyendo, en particular:

a) La cuantía de la retribución que quien preste el servicio vaya a recibir del prestatario por este concepto. Si el servicio de asesoramiento fuera gratuito para el prestatario deberá señalarse expresamente.

b) La cuantía de la retribución o comisión que quien preste el servicio vaya a recibir, en su caso, directa o indirectamente del prestamista o prestamistas a los que puedan extenderse las recomendaciones que formule.

6. La prestación de servicios de asesoramiento requerirá el cumplimiento de los requisitos que se establezcan por el Gobierno mediante real decreto. En particular, únicamente les estará permitido el uso de los términos «asesoramiento independiente» y «asesor independiente» a aquellos prestamistas o intermediarios que cumplan los requisitos que se establezcan en dicho desarrollo reglamentario.

7. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las obligaciones de información al prestatario señaladas en este Capítulo.

Artículo 20. *Préstamos inmobiliarios en moneda extranjera.*

1. En los contratos de préstamo inmobiliario que se denominen en moneda extranjera el prestatario tendrá derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo. Dicha moneda alternativa será:

a) la moneda en que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia más reciente relativa al contrato de préstamo, o

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

b) la moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o sea residente en el momento en que se solicita la conversión.

El prestatario optará por una de estas dos alternativas en el momento de solicitar el cambio.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente en la fecha en que se solicite la conversión, salvo que contractualmente se establezca otra cosa. A estos efectos, y salvo que el contrato de préstamo disponga otra cosa, el tipo de cambio utilizado para la conversión será el publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que se solicite la conversión.

2. Los prestatarios que no tengan la consideración de consumidores podrán pactar con su prestamista algún sistema de limitación del riesgo de tipo de cambio al que estén expuestos en virtud del contrato de préstamo, en lugar del derecho reconocido en el apartado anterior.

3. Los prestamistas informarán periódicamente al prestatario, en los términos y plazos que se establezcan por orden de la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, del importe adeudado con el desglose del incremento que, en su caso, se haya producido y del derecho de conversión en una moneda alternativa y las condiciones para ejercer tal conversión. También se informará, en su caso, de los mecanismos contractualmente aplicables para limitar el riesgo de tipo de cambio a que esté expuesto el prestatario.

4. La información a que se refiere el apartado anterior se facilitará en todo caso cuando el valor del importe adeudado por el prestatario o de las cuotas periódicas difiera en más del 20 por ciento del importe que habría correspondido de haberse aplicado el tipo de cambio entre la moneda del contrato de préstamo y el euro vigente en la fecha de celebración del contrato de préstamo.

5. Las disposiciones aplicables en virtud del presente artículo se pondrán en conocimiento del prestatario a través tanto de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley como del contrato de préstamo. Si los contratos de préstamo no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 por ciento la FEIN deberá incluir un ejemplo ilustrativo de los efectos que tendría una fluctuación de los efectos que tendría una fluctuación del tipo de cambio del 20 por ciento.

6. El incumplimiento de cualquiera de las exigencias y requisitos previstos en este artículo determinarán, en favor del prestatario consumidor, la nulidad de las cláusulas multidivisa y permitirán al prestatario solicitar la modificación del contrato de modo tal que se considere que el préstamo fue concedido desde el principio en la moneda en la que este percibiera la parte principal de sus ingresos.

Artículo 21. *Variaciones en el tipo de interés.*

1. El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mutuo de las partes formalizado por escrito.

De existir acuerdo, la variación del coste del préstamo se deberá ajustar, al alza o a la baja, a la de un índice de referencia objetivo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 85.3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

2. En caso de que el contrato de préstamo tenga un tipo de interés variable, los prestamistas podrán utilizar como índice o tipo de referencia objetivo para calcular el tipo aplicable aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ser claro, accesible, objetivo y verificable por las partes en el contrato de préstamo y por las autoridades competentes.

b) Calcularse a coste de mercado y no ser susceptible de influencia por el propio prestamista, o en virtud de acuerdos con otros prestamistas o prácticas conscientemente paralelas.

c) Los datos que sirvan de base al índice o tipo sean agregados de acuerdo con un procedimiento matemático objetivo.

3. En las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés.
4. El interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo.

Sección 3.ª Forma, ejecución y resolución

Artículo 22. *Forma y contenido de los contratos.*

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto.

2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7.

Artículo 23. *Reembolso anticipado.*

1. El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada. Las partes podrán convenir un plazo de comunicación previa que no podrá exceder de un mes.

2. Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis que se hayan tomado en consideración para su elaboración. Tales hipótesis deberán ser razonables y justificables.

3. El prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se informará de estos derechos en la documentación precontractual y contractual del préstamo inmobiliario y del contrato de seguro. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

4. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes.

5. En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes podrán establecer contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista para alguno de los dos siguientes supuestos que serán excluyentes entre sí:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; o

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 de este artículo, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

6. En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años, en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo o con un primer período fijo de, al menos, 3 años.

7. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, podrá establecerse contractualmente una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

8. La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados 5, 6 y 7 anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa.

Artículo 24. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

Artículo 25. *Intereses de demora.*

1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

CAPÍTULO III

Régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios

Sección 1.^a Principios generales

Artículo 26. *Régimen jurídico.*

1. El régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios será el determinado por las siguientes normas:

a) Esta Ley y las disposiciones que la desarrollen.

b) Las disposiciones que, en su caso, puedan aprobar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en la materia, que deberán respetar en todo caso las previsiones establecidas en las normas a que se refiere la letra anterior.

c) Con carácter supletorio, y para el supuesto de que el prestatario sea consumidor, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

2. Las secciones 2.^a, 3.^a y 4.^a de este Capítulo no se aplicarán a las entidades de crédito, a las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras o que operen en régimen de libre prestación de servicios, a los establecimientos financieros de crédito ni a las entidades de pago o de dinero electrónico híbridas a que se refiere el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

3. Los artículos 27 a 32 no serán de aplicación a las personas que realicen las actividades de intermediación de crédito previstas en el artículo 4.5), siempre que dichas actividades se ejerzan de forma accesorio en el marco de una actividad profesional regulada por disposiciones legales o reglamentarias que no excluyan la prestación de tales

actividades o servicios, y siempre que la actividad de intermediación de crédito, sin constituir su actividad principal, esté íntimamente relacionada con la prestación del contrato principal celebrado entre el profesional y el prestatario.

Sección 2.ª Intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 27. Registro.

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán estar inscritos en uno de los registros señalados en esta Ley para poder desarrollar, total o parcialmente, de forma válida las actividades de intermediación crediticia a que se refiere el artículo 4.5) o para prestar servicios de asesoramiento.

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario autorizados en un Estado miembro de la Unión Europea que actúen a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios serán inscritos por el Banco de España en el registro a que se refiere el artículo 28.2.b), a efectos meramente informativos, una vez sea comunicada por parte de la autoridad competente de origen la voluntad del intermediario de prestar su actividad en España.

Artículo 28. Gestión del registro.

1. La gestión del registro será asumida por el Banco de España o por el órgano competente de cada Comunidad Autónoma, atendiendo al ámbito geográfico de actuación del intermediario de crédito inmobiliario.

2. Corresponderá al Banco de España la gestión de la inscripción de:

a) los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar con prestatarios con domicilios situados en todo el Estado o en el ámbito territorial de más de una Comunidad Autónoma, siempre que tenga la sede de su administración central en España, con independencia de que, adicionalmente, operen o vayan a operar a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, y

b) los intermediarios de crédito inmobiliario que vayan a operar en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios, cualquiera que sea el ámbito geográfico en el que vayan a desarrollar su actividad.

3. La gestión de la inscripción de los intermediarios de crédito inmobiliario que operen o vayan a operar exclusivamente con prestatarios domiciliados dentro del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma, con independencia de que, adicionalmente, desarrollen o pretendan desarrollar sus actividades a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios en otros Estados, corresponderá al órgano competente de dicha Comunidad Autónoma, siempre que la sede de su administración central esté localizada en la misma.

4. Todo intermediario de crédito inmobiliario que sea persona jurídica deberá tener su administración central en su domicilio social. En caso de no ser una persona jurídica, o si siendo una persona jurídica no tiene su domicilio social en España, deberá tener su administración central en el Estado miembro en que ejerza de hecho sus actividades principales.

5. El Banco de España será el punto único de contacto a efectos de facilitar y agilizar la cooperación y el intercambio de información con otros Estados.

Artículo 29. Requisitos para la inscripción.

1. La inscripción en el correspondiente registro requerirá la previa verificación del cumplimiento de los requisitos para poder operar señalados en la presente Ley y sus normas de desarrollo por parte de la autoridad competente para su gestión.

2. En particular, la autoridad competente verificará que los intermediarios de crédito inmobiliario:

a) cuenten con la garantía señalada en el artículo 36;

b) cuenten con los procedimientos escritos, así como con la capacidad técnica y operativa para el adecuado cumplimiento de los requisitos de información a que se refiere el artículo 35; dispongan de medios internos adecuados para la resolución de las

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

reclamaciones de sus prestatarios, conforme a lo previsto en la disposición adicional primera y en la disposición transitoria quinta;

c) hayan designado un representante ante el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias conforme a lo previsto en el artículo 35.1 del Reglamento de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado por el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 31.1 de dicha norma;

d) dispongan de un plan de formación en los conocimientos y competencias a que se refiere el artículo 16 y sus normas de desarrollo.

3. Además, la autoridad competente verificará respecto de las personas físicas establecidas como intermediarios de crédito inmobiliario o de los administradores de un intermediario de crédito inmobiliario con forma de persona jurídica que:

a) dispongan del nivel de conocimientos y competencia establecidos en el artículo 16;

b) posean reconocida honorabilidad comercial y profesional;

c) carezcan de antecedentes penales por haber cometido delitos graves, ya sea contra la propiedad, el patrimonio y el orden socioeconómico, de falsedad o cualquier otro cometido con ocasión del ejercicio de actividades financieras;

d) no hayan sido declarados en concurso con anterioridad salvo que hayan sido rehabilitados.

Igualmente, la autoridad competente verificará que se cumplan el resto de los requerimientos que el Gobierno pueda establecer mediante Real Decreto.

4. Los criterios establecidos de conformidad con el artículo 16 para determinar si el personal de los intermediarios de crédito inmobiliario cumple los requisitos de conocimientos y competencia serán publicados por los correspondientes registros a que se refiere el artículo 27.

Artículo 30. *Procedimiento de inscripción.*

1. El procedimiento para inscripción en el registro de intermediarios de crédito inmobiliario será el siguiente:

a) El plazo para resolver será de 3 meses desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente.

b) La solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo si, transcurrido ese plazo máximo, no se hubiera notificado resolución expresa.

c) La decisión sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción deberá motivarse.

d) Durante la tramitación del procedimiento podrán subsanarse las deficiencias detectadas en la solicitud de inscripción y requerirse cuanta información adicional se considere necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para ser inscrito.

2. El plazo máximo para resolver se podrá suspender hasta la obtención de dicha información, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. En el caso de inscripción de intermediarios de crédito vinculados a un solo prestamista, corresponderá a dicho prestamista la solicitud de reconocimiento e inscripción del intermediario de que se trate en el registro correspondiente.

Artículo 31. *Información y publicidad del registro.*

1. Los registros de intermediarios de crédito inmobiliario deberán contener, al menos, la información siguiente:

a) los nombres de los titulares y administradores, de sus representantes designados, así como de los administradores de las sucursales radicadas en España y de los intermediarios de crédito inmobiliario operantes en régimen de libre prestación de servicios en España,

b) el Estado o Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario realice actividades en régimen de libre establecimiento o de libre prestación de servicios,

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

c) la indicación de si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado o no con un único prestamista y, si así fuera, la identificación de éste, y

d) los datos identificativos de la entidad con la que se ha contratado la garantía prevista en el artículo 36.

2. El registro será público, gratuito para los ciudadanos y garantizará el acceso pleno de forma fácil y rápida y estará disponible en línea. Las autoridades competentes para su gestión establecerán los medios necesarios para asegurar estos principios y para mantener actualizada de forma permanente toda la información incluida.

El Banco de España informará, asimismo, sobre los órganos competentes para el registro y supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario en cada Comunidad Autónoma y Estado miembro de la Unión Europea.

3. Al objeto de asegurar la coherencia, calidad y unidad de la información a suministrar al prestatario y a otros Estados miembros, el Banco de España podrá establecer mediante circular los requisitos técnicos mínimos respecto al contenido y formato de la información que debe reflejar el registro y la información introducida por la autoridad que, conforme al artículo 28, asuma su gestión.

4. El Banco de España creará un punto único de información que permita el acceso público fácil y rápido y que agregará la información del conjunto de registros. A estos efectos, las autoridades competentes de las Comunidades Autónomas encargadas de la gestión del registro en su territorio deberán comunicar, y actualizar, los actos de registro, variación de datos y cancelación al Banco de España por los medios y con la periodicidad que establezca el Banco de España mediante circular.

Artículo 32. *Revocación de la inscripción en el registro.*

1. La autoridad competente para la gestión del registro con arreglo al artículo 28 podrá revocar el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario en el correspondiente registro, si éste, o, en su caso, el prestamista para el que trabaje en exclusiva:

a) renuncia expresamente al mismo o no ha llevado a cabo actividades o prestado ninguno de los servicios contemplados en el artículo 4.5), durante los seis meses inmediatamente anteriores al inicio del expediente de revocación,

b) ha obtenido el reconocimiento por medio de declaraciones falsas o engañosas o por cualquier otro medio irregular,

c) deja de cumplir sobrevenidamente los requisitos requeridos para la inscripción en el correspondiente registro, o

d) se impone mediante resolución sancionadora firme.

2. Previa audiencia al interesado, la resolución que revoque el reconocimiento para operar como intermediario de crédito inmobiliario, de la que se dejará constancia en el registro, determinará la cancelación automática de la inscripción.

En el supuesto contemplado en la letra a) del apartado anterior, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren otros interesados ni sean tenidos en cuenta otros hechos o alegaciones que las aducidas por el interesado.

3. El Banco de España notificará la revocación de la inscripción, en su caso, a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida por cualquier medio que resulte adecuado. Esta comunicación habrá de realizarse de forma inmediata a la revocación o en plazo más breve posible, que no será superior a catorce días. Si la autoridad competente fuera la autonómica, deberá comunicar la revocación al Banco de España de forma inmediata, sin que el plazo de la comunicación pueda superar los 10 días.

Artículo 33. *Supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Corresponderá la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario al Banco de España o al órgano competente de la Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto para el registro en el artículo 28. Además, corresponderá al Banco de España la supervisión de los intermediarios de crédito inmobiliario que actúen en España a través de sucursal o en régimen de libre prestación de servicios conforme a lo previsto en el artículo 34.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

2. La autoridad competente se asegurará de que los intermediarios de crédito inmobiliario y sus representantes designados consten en el registro y cumplan permanentemente las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo.

3. Las actividades de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados a un único prestamista inmobiliario serán vigiladas por éste, a fin de asegurar que cumplen las disposiciones de la presente Ley y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de las facultades de supervisión de la autoridad competente. En particular, el prestamista será igualmente responsable de vigilar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia del intermediario de crédito inmobiliario vinculado y de su personal.

El prestamista responderá frente a las autoridades competentes de toda acción u omisión del intermediario de crédito inmobiliario vinculado que actúe en nombre del prestamista respecto de las obligaciones señaladas en la presente Ley. Si se tratase de un intermediario de crédito no vinculado, el prestamista y el intermediario responderán solidariamente, pudiendo repetir, en su caso, el prestamista contra el intermediario.

Artículo 34. *Supervisión de la actuación a través de sucursales y en régimen de libre prestación de servicios de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Si el Banco de España comprueba que una sucursal de un intermediario de crédito inmobiliario o un intermediario de crédito inmobiliario en régimen de libre prestación de servicios establecido en España no cumple la normativa aplicable en materia de normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario, obligación de información gratuita a los prestatarios o prestatarios potenciales, requisitos de conocimiento y competencia aplicables al personal, publicidad y comercialización, información general y precontractual, información en relación con los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados, explicaciones adecuadas, cálculo de la TAE, revelación y verificación de la información relativa al prestatario, servicios de asesoramiento y mecanismos de resolución extrajudicial de litigios, le exigirá que ponga fin a su situación irregular.

Si el intermediario de crédito inmobiliario no realiza las actuaciones oportunas, el Banco de España podrá adoptar las medidas previstas en los Títulos III y IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito para que el intermediario de crédito ponga fin a su situación irregular e informará a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen de las medidas adoptadas.

2. Si, a pesar de las medidas adoptadas por el Banco de España, el intermediario de crédito inmobiliario continúa infringiendo las medidas a que se refiere el apartado anterior, el Banco de España podrá, tras informar a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de origen, tomar las medidas oportunas a fin de evitar nuevas irregularidades o sancionarlas y, en la medida en que sea necesario, prohibir al intermediario de crédito inmobiliario efectuar nuevas operaciones en España. Se informará a la Comisión Europea sin demora acerca de estas medidas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen está en desacuerdo con las medidas adoptadas por el Banco de España, podrá remitir el asunto a la Autoridad Bancaria Europea (en adelante ABE) y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (ABE), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a las facultades que le confiere dicho artículo.

3. El Banco de España podrá examinar las disposiciones adoptadas por la sucursal y pedir las modificaciones estrictamente necesarias para cumplir sus obligaciones con arreglo al apartado 1 y para permitir que las autoridades competentes del Estado miembro de origen puedan imponer el cumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las normas de conducta en la concesión de préstamos al prestatario o prestatario potencial, y en las medidas adoptadas de conformidad con dichos artículos respecto a los servicios prestados por la sucursal.

4. Cuando el Banco de España tenga motivos claros y demostrables para determinar que un intermediario de crédito inmobiliario que opera en régimen de libre prestación de servicios infringe las obligaciones derivadas de la presente Ley y su normativa de desarrollo, o que un intermediario de crédito inmobiliario que posee una sucursal en España infringe las

obligaciones derivadas de disposiciones distintas de las indicadas en el apartado 1 adoptadas en virtud de la presente Ley, comunicará los hechos a la autoridad competente del Estado miembro de origen, que tomará las medidas oportunas.

Si la autoridad competente del Estado miembro de origen no adopta ninguna medida en el plazo de un mes a partir de la comunicación de tales hechos, o si, pese a las medidas adoptadas por aquella, un intermediario de crédito inmobiliario persiste en una actuación claramente perjudicial para los intereses de los prestatarios o el funcionamiento correcto de los mercados, el Banco de España:

a) Tras informar a la autoridad competente del Estado miembro de origen, adoptará cuantas medidas resulten necesarias para proteger a los prestatarios y preservar el buen funcionamiento de los mercados, tales como impedir que el intermediario de crédito inmobiliario infractor inicie nuevas operaciones en su territorio. Se informará a la Comisión y a la ABE sin demora acerca de estas medidas.

b) Podrá remitir el asunto a la ABE y solicitar su asistencia de conformidad con el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. En tal caso, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo.

5. Cuando un intermediario de crédito inmobiliario reconocido en otro Estado miembro haya establecido una sucursal en España, la autoridad competente del Estado miembro de origen podrá, en el ejercicio de sus responsabilidades y tras haber informado a las autoridades supervisoras competentes del Estado miembro de acogida, realizar inspecciones *in situ* de esa sucursal.

6. El Banco de España actuará de forma análoga cuando se trate de un intermediario de crédito inmobiliario de un país no miembro de la Unión Europea actuando en España a través de una sucursal o en régimen de libre prestación de servicios. En tal caso, no será necesario que se informe de las medidas adoptadas a la Comisión y a la ABE.

Artículo 35. *Requisitos de información de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Con antelación suficiente a la prestación de cualquiera de las actividades propias de la intermediación de crédito inmobiliario definidas en el artículo 4.5), el intermediario de crédito o el representante designado facilitarán al prestatario, como mínimo, la información siguiente en papel o cualquier otro soporte duradero:

a) La identidad y domicilio del intermediario de crédito inmobiliario.

b) El registro en el que esté inscrito, el número de registro, y los medios para comprobar esa inscripción.

c) Si el intermediario de crédito inmobiliario está vinculado a uno o más prestamistas o trabaja exclusivamente para ellos, en cuyo caso, indicará los nombres de los prestamistas en nombre de los cuales actúa.

d) Si el intermediario de crédito inmobiliario ofrece o no servicios de asesoramiento y si éstos son independientes.

e) La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios o, cuando ello no sea posible, el método para calcular dicha remuneración.

f) Los procedimientos a disposición de los prestatarios u otros interesados para realizar reclamaciones extrajudiciales contra los intermediarios de crédito inmobiliario y, en su caso, las vías de acceso a dichos procedimientos.

g) Si procede, la existencia y, cuando se conozca, el importe de las comisiones u otros incentivos que el prestamista o un tercero han de abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios en relación con el contrato de préstamo. Si el importe no es conocido en el momento de facilitarse la información, el intermediario de crédito inmobiliario informará al prestatario de que el importe real será revelado posteriormente en la ficha de información personalizada.

h) Cuando el intermediario de crédito cobre una remuneración al prestatario y reciba adicionalmente una comisión del prestamista o de un tercero, deberá informar al prestatario si la remuneración se deducirá o no, total o parcialmente, de la comisión.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

2. Los intermediarios de crédito inmobiliario que no estén vinculados pero reciban comisiones de uno o más prestamistas informarán al prestatario del derecho de éste a exigir información sobre los diferentes tipos y cuantías de comisión que abonan los distintos prestamistas que proporcionan los contratos de crédito que se ofrecen al prestatario.

3. La remuneración que, en su caso, el prestatario deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios será comunicada al prestamista por aquel para su inclusión en el cálculo de la TAE.

4. Los intermediarios de crédito inmobiliario deben asegurarse de que sus representantes designados, cuando se pongan en contacto con el prestatario o antes de entablar negociaciones con él, le comuniquen, además de la información prevista en el presente artículo, la calidad en la que actúan y el intermediario de crédito inmobiliario al que representan.

5. Los intermediarios de crédito inmobiliario o representantes designados deben presentar fielmente al prestamista correspondiente la información necesaria obtenida a través del prestatario, con el fin de que pueda realizarse la evaluación de la solvencia, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de protección de datos personales.

Artículo 36. *Requisitos de garantía de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario deberán disponer de un seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario para hacer frente a las responsabilidades que pudieran surgir por negligencia profesional en el ámbito territorial en el que ofrezcan sus servicios. Ese seguro deberá cubrir, entre otras cuestiones, las responsabilidades derivadas del incumplimiento de los deberes de información a los prestatarios. Las excepciones que puedan corresponder al asegurador contra el intermediario de crédito asegurado, en ningún caso serán aplicables al prestatario. No obstante, en el caso de los intermediarios de crédito inmobiliario vinculados, el seguro o aval bancario puede ser aportado por un prestamista en cuyo nombre el intermediario de crédito esté facultado para actuar.

2. El Gobierno establecerá mediante real decreto el importe mínimo y las condiciones que debe cumplir el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario.

Artículo 37. *Actividad transfronteriza de los intermediarios de crédito inmobiliario.*

1. El reconocimiento de un intermediario de crédito inmobiliario por la autoridad competente de su Estado miembro de origen será válido para la realización de las actividades y la provisión de los servicios contemplados en el reconocimiento, siempre y cuando las actividades que el intermediario de crédito inmobiliario se proponga realizar estén amparadas por el reconocimiento, previa inscripción en el registro previsto en el artículo 28.

No obstante, los intermediarios de crédito inmobiliario no estarán autorizados a prestar sus servicios en relación con contratos de préstamo ofrecidos por entidades no crediticias a prestatarios en un Estado miembro en el que dichas entidades no estén autorizadas a ejercer sus actividades.

2. Todo intermediario de crédito inmobiliario registrado en el Banco de España que se proponga ejercer su actividad por vez primera en otro u otros Estados en régimen de libre prestación de servicios o que se proponga establecer una sucursal informará de ello al Banco de España conforme a los modelos o formularios que establezca el mismo.

En el plazo de un mes a partir del momento de haber sido informado, el Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida, en su caso, la intención del intermediario de crédito, e informará al mismo tiempo al intermediario interesado de dicha notificación. El Banco de España notificará a las autoridades competentes del Estado o Estados miembros de acogida de que se trate el prestamista o prestamistas a los que esté vinculado el intermediario de crédito y les comunicará si el prestamista asume o no la responsabilidad plena e incondicional de las actividades del intermediario de crédito.

El intermediario de crédito podrá iniciar su actividad un mes después de la fecha en que el Banco de España le haya informado de la notificación mencionada en el párrafo anterior.

Sección 3.^a Representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario

Artículo 38. *Responsabilidades de los intermediarios de crédito inmobiliario respecto de los representantes designados.*

1. Los intermediarios de crédito inmobiliario garantizarán que los representantes designados cumplan como mínimo los requisitos enunciados en los artículos 29.3 y 36. No obstante, el seguro de responsabilidad civil profesional o aval bancario podrá aportarse por el intermediario de crédito inmobiliario en cuyo nombre esté facultado para actuar el representante designado.

2. Sin perjuicio de la supervisión de los representantes designados por la autoridad competente, los intermediarios de crédito inmobiliario vigilarán las actividades de sus representantes designados a fin de garantizar el pleno cumplimiento de la normativa vigente. En particular, los intermediarios de crédito inmobiliario serán responsables frente a las autoridades competentes y frente a los prestatarios de supervisar el cumplimiento de los requisitos de conocimientos y competencia de los representantes designados y del personal de estos últimos.

3. Si el representante designado lo ha sido por un intermediario de crédito inmobiliario vinculado a un único prestamista, éste último responderá de toda acción u omisión del representante designado realizada en nombre del intermediario de crédito inmobiliario vinculado en los ámbitos regulados por la presente Ley.

En los demás casos, la responsabilidad descrita en el párrafo anterior será asumida por el intermediario de crédito inmobiliario.

Artículo 39. *Obligaciones de comunicación y registro de los representantes designados.*

Los intermediarios de crédito inmobiliario comunicarán al registro correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 28 sus representantes designados y sus establecimientos, con la finalidad de ser inscritos en tal registro.

Artículo 40. *Actividad transfronteriza de los representantes designados.*

Los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario podrán realizar alguna de las actividades de intermediación de crédito definidas en el artículo 4.5) únicamente en los Estados miembros en los que el intermediario de crédito inmobiliario del cual son representantes tenga reconocimiento para ejercer sus actividades.

Artículo 41. *Supervisión de representantes designados.*

Las normas de supervisión previstas en los artículos 33 y 34 serán aplicables a los representantes designados de los intermediarios de crédito inmobiliario.

Sección 4.^a Prestamistas inmobiliarios

Artículo 42. *Registro.*

1. La actividad de concesión o gestión de los préstamos determinados en el artículo 2.1 con carácter profesional sólo podrá realizarse por aquellos prestamistas inmobiliarios debidamente inscritos en el registro correspondiente conforme a los criterios recogidos en el artículo 28. Reglamentariamente se establecerán los requisitos que deben cumplir para su registro.

No será preciso disponer de dicho registro para ejercer esa actividad por parte de una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o una sucursal en España de una entidad de crédito.

2. El Registro Mercantil y los demás registros públicos denegarán la inscripción de aquellas entidades cuya actividad u objeto social resulten contrarios a lo dispuesto en este artículo, así como de los actos o negocios a que se refiere el apartado 1. Las inscripciones realizadas contraviniendo lo anterior serán nulas de pleno derecho. Dicha nulidad no

perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido de los correspondientes registros.

3. El reconocimiento y el registro de los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar exclusivamente dentro del ámbito territorial de una Comunidad Autónoma corresponderá a la autoridad competente designada en cada Comunidad Autónoma, en el marco del Capítulo I de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

4. Los prestamistas inmobiliarios que operen o vayan a operar fuera del ámbito territorial de una única Comunidad Autónoma deberán estar registrados por el Banco de España, previa verificación de los requisitos establecidos en la presente Ley y sus normas de desarrollo, conforme a lo previsto en los artículos 27 a 30.

5. El Banco de España o la autoridad competente en cada Comunidad Autónoma, conforme a lo previsto en los apartados 3 y 4 de este artículo, podrán revocar el reconocimiento concedido a cualquier prestamista inmobiliario en los términos previstos en el artículo 32.

Artículo 43. *Supervisión de los prestamistas inmobiliarios.*

El Banco de España o la autoridad competente de cada Comunidad Autónoma, según corresponda conforme a lo dispuesto para el registro en el artículo anterior, supervisará el cumplimiento permanente de las obligaciones y los requisitos indicados en esta Ley y su normativa de desarrollo por parte de los prestamistas inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador de los intermediarios de crédito, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios

Artículo 44. *Carácter de normas de ordenación y disciplina.*

1. Las obligaciones establecidas en esta Ley y sus normas de desarrollo tendrán el carácter de normas de ordenación y disciplina para los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados y los prestamistas inmobiliarios, ya sean personas físicas o jurídicas cualquiera de los anteriores.

2. En sus relaciones con el prestatario, los intermediarios de crédito, sus representantes designados, las sociedades tasadoras, los tasadores colegiados y los prestamistas inmobiliarios también están obligados por la legislación sobre derechos de los consumidores y usuarios.

3. Cualquier pacto entre el prestatario y los prestamistas, intermediarios de crédito o sus representantes designados cuya finalidad, o efecto sea reducir o menoscabar en cualquier forma la protección otorgada por esta Ley, se considerará nulo de pleno derecho.

Artículo 45. *Obligaciones tuitivas y disuasorias de las administraciones públicas.*

Las Administraciones Públicas velarán en todo momento por la correcta aplicación de la legislación en materia inmobiliaria e hipotecaria, especialmente en lo concerniente a las operaciones inmobiliarias sobre vivienda habitual o en las que sean partícipes los consumidores, adoptando las medidas de disuasión y sanción previstas en la Ley para evitar actuaciones irregulares por parte de intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, sociedades tasadoras y los prestamistas inmobiliarios.

Artículo 46. *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o su representante designado o una sucursal en España con incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, siempre que por el número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la

estabilidad del sistema financiero tales incumplimientos puedan estimarse como especialmente relevantes, conforme al apartado x) del artículo 92 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

b) La realización reiterada y con carácter profesional de actos o negocios señalados en los artículos 2 y 4.5) por parte de un prestamista o intermediario inmobiliario sin estar previamente registrado en la forma y con los requisitos exigidos por la presente Ley.

c) El incumplimiento por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario del deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en la citada normativa. Todo ello salvo que, por el número de afectados o por la importancia de la información, tales incumplimientos puedan estimarse poco relevantes.

2. Son infracciones graves:

a) La realización de actos u operaciones por parte de un prestamista, intermediario o representante designado o una sucursal en España con incumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ley y en su normativa de desarrollo, si no se dan las circunstancias descritas en el anterior apartado 1.a), salvo que tales hechos tengan carácter ocasional o aislado.

b) La no remisión por parte de un prestamista o intermediario de crédito inmobiliario al Banco de España de los datos o documentos que deban serle remitidos o que el mismo requiera en el ejercicio de sus funciones en aplicación de lo previsto en el Capítulo VI de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o su remisión incompleta o inexacta. A los efectos de esta letra se entenderá, asimismo, como falta de remisión, la remisión extemporánea fuera del plazo previsto en la norma correspondiente o del plazo concedido por el órgano competente al efectuar, en su caso, el oportuno requerimiento.

c) El incumplir el deber de confidencialidad sobre los datos recibidos de la Central de Información de Riesgos, su uso para fines diferentes de los previstos en la normativa reguladora de la misma, o la solicitud de informes sobre personas titulares de riesgos fuera de los casos expresamente autorizados en dicha Ley, siempre que ello no suponga una infracción muy grave de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Son infracciones leves el incumplimiento de cualquier precepto de esta Ley o sus normas de desarrollo que no constituya infracción grave o muy grave de las señaladas en los dos apartados anteriores, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Artículo 47. Sanciones.

1. La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. Las sanciones previstas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones que pudieran imponerse a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en las personas jurídicas infractoras conforme a los artículos 100, 101, 102, 104 y 105 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. La determinación de las sanciones se ajustará a los criterios previstos en el artículo 103 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

4. Cuando se apliquen a intermediarios de crédito inmobiliario, a prestamistas inmobiliarios distintos de entidades de crédito, los importes fijos de las multas señalados en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de entre 5.000.000 y 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a) 2.º pasará a ser de entre 500.000 y 1.000.000 de euros,

b) la multa de entre 2.000.000 y 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de entre 200.000 y 500.000 euros, y

c) la multa de entre 100.000 y 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de entre 10.000 y 100.000 euros.

5. La apertura de un expediente sancionador no limitará ni afectará en modo alguno a las acciones que los prestatarios puedan iniciar exigiendo la responsabilidad del intermediario. De igual modo, la apertura de un expediente sancionador no limitará las acciones que el prestatario pueda iniciar frente al prestamista.

Artículo 48. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.*

1. El régimen aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales, a las medidas provisionales y al régimen de publicidad de las sanciones, en particular, será el previsto en el Capítulo IV del Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

2. En el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y de prestamistas inmobiliarios que operen exclusivamente en el ámbito de una Comunidad Autónoma, corresponderá a ésta determinar los órganos competentes para la incoación y resolución del procedimiento sancionador por los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo.

3. En el caso de la infracción prevista en el artículo 46.1.b), la incoación y resolución del procedimiento sancionador corresponderá al Banco de España o al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, conforme los criterios previstos en los artículos 28 o 42.3, ya se trate una persona física o jurídica.

4. El Banco de España será competente para la incoación y resolución del procedimiento sancionador en relación con las infracciones recogidas en el artículo 46.1.c) y 46.2.b) y c), con independencia del registro en el que se encuentre inscrito el intermediario de crédito inmobiliario o el prestamista inmobiliario.

Artículo 49. *Registro central de sanciones en el ámbito del crédito inmobiliario.*

1. Para el control y publicidad de las sanciones impuestas de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo se establecerá en el Banco de España un único registro público. Los órganos competentes para la imposición de las sanciones comunicarán trimestralmente de forma telemática aquellas sanciones que en el trimestre inmediatamente anterior hayan devenido firmes.

2. Los órganos competentes publicarán trimestralmente en el «Boletín Oficial del Estado» o el Boletín oficial de su Comunidad Autónoma, según el caso, las sanciones que hayan devenido firmes, siempre que el órgano sancionador así lo acuerde, de conformidad con la normativa sobre publicidad de las sanciones que resulte aplicable.

3. En la inscripción que se efectúe en el registro previsto en el apartado 1, deberá figurar, al menos, la denominación del prestamista, el tipo de infracción, la sanción impuesta, y las fechas de comisión de la infracción y de la firmeza de la sanción impuesta.

Disposición adicional primera. *Autoridad independiente para velar por la protección y transparencia en la contratación inmobiliaria.*

Las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios, prestatarios o garantes que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos de esta Ley, de sus normas de desarrollo, de los estándares o de las buenas prácticas y usos financieros que resulten aplicables, serán resueltas por la entidad de resolución de litigios de consumo en el sector financiero a la que hace referencia la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

Disposición adicional segunda. *Cooperación con otras autoridades supervisoras competentes.*

1. El Banco de España cooperará con las autoridades supervisoras competentes de otros Estados miembros de la Unión Europea siempre que sea necesario para llevar a cabo las funciones establecidas en virtud del Capítulo III, haciendo uso a tal fin de las facultades que les atribuya la presente Ley y su normativa de desarrollo.

El Banco de España prestará ayuda a las autoridades supervisoras competentes de los demás Estados miembros de la Unión Europea, y en particular, intercambiará información y colaborará en toda investigación o en las actividades de supervisión.

Cuando el Banco de España intercambie información con otras autoridades supervisoras competentes con arreglo a la presente Ley podrá indicar en el momento de la comunicación que dicha información solo puede divulgarse si cuenta con su consentimiento expreso, en cuyo caso la información únicamente podrá intercambiarse para los fines que haya autorizado.

El Banco de España podrá transmitir la información recibida a las demás autoridades supervisoras competentes. Sin embargo, solo podrá transmitir esa información a otros organismos o personas físicas o jurídicas cuando las autoridades supervisoras competentes que hayan transmitido la información den su consentimiento expreso y únicamente para los fines aprobados por dichas autoridades, excepto en circunstancias debidamente justificadas, en cuyo caso informará inmediatamente de ello a la autoridad competente que facilitó la información.

2. El Banco de España solo podrá negarse a dar curso a una solicitud de cooperación en una actividad de investigación o supervisión, o a intercambiar información conforme a lo previsto en esta disposición adicional en caso de que:

a) la investigación, la verificación *in situ*, la actividad de supervisión o el intercambio de información puedan atentar contra la soberanía de España, la seguridad o el orden público,

b) se haya incoado ya un procedimiento judicial o arbitral en España por los mismos hechos y contra las mismas personas, o

c) haya recaído sentencia firme en España con respecto a las mismas personas y los mismos hechos.

En caso de denegación, el Banco de España lo notificará debidamente a la autoridad competente solicitante, facilitando la mayor información posible al respecto.

3. El Banco de España podrá remitir a la Autoridad Bancaria Europea (ABE) los casos en que una solicitud de cooperación, en particular el intercambio de información, haya sido denegada o no haya recibido respuesta en un plazo razonable, y solicitar la asistencia de la ABE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

En tales casos, la ABE podrá actuar con arreglo a los poderes que le confiere dicho artículo, y toda decisión vinculante que adopte de conformidad con dicho artículo será vinculante para las autoridades supervisoras competentes, con independencia de que dichas autoridades sean miembros de la ABE o no.

4. La autoridad competente informará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, según corresponda, cuando en el ejercicio de sus competencias tenga conocimiento de posibles irregularidades en la comercialización de productos y servicios financieros que sean objeto de venta combinada junto con préstamos, al objeto de coordinar sus actuaciones de supervisión.

Disposición adicional tercera. *Educación financiera.*

1. El Ministerio de Economía y Empresa, el Banco de España, las Comunidades Autónomas y los Entes Locales, promoverán medidas de fomento de la educación de los consumidores sobre los riesgos que pueden derivarse de la contratación de préstamos, y la gestión de deudas, en particular en relación con los contratos de préstamo inmobiliario, los derechos que ostentan los consumidores, su forma de ejercicio, las obligaciones que recaen sobre las entidades de crédito, los prestamistas, los intermediarios inmobiliarios y las sociedades de tasación.

2. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» y una «Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa». Los prestamistas e

intermediarios de crédito inmobiliario tendrán dichas guías a disposición de los prestatarios en la forma que se determine por la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa. En todo caso, se incorporará una referencia a la web del Banco de España en los folletos informativos.

Disposición adicional cuarta. *Conservación de documentación precontractual.*

Las personas que realicen las actividades reguladas en esta Ley estarán obligadas a conservar los documentos en los que se plasme la información precontractual entregada al prestatario en cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley y su normativa de desarrollo, al objeto de acreditar el cumplimiento de dichas obligaciones, durante un plazo mínimo de 6 años desde el momento de la finalización de los efectos del contrato respecto del prestatario. Al final de dicho periodo, notificarán al prestatario de manera fehaciente su derecho a recibir dicha documentación y, si éste la requiere, la pondrán a su disposición. La misma obligación tendrán respecto de la información precontractual relativa a productos o servicios que sean objeto de venta vinculada o combinada exigida por la normativa sectorial correspondiente en cada caso.

En el caso de subrogación o de cesión, el prestamista que suscribió el préstamo deberá seguir conservando la documentación precontractual durante el plazo señalado en el párrafo anterior y trasladar al cesionario o prestamista que se subroga, en el caso que le fuera requerida por éste y a costa de éste, copia de la misma. Tanto el prestamista inicial como el prestamista que se subroga o el cesionario estarán obligados a facilitar dicha documentación al prestatario, si es reclamada por éste.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo autonómico.*

Sin perjuicio del desarrollo de la legislación básica estatal que realicen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias asumidas estatutariamente, la información precontractual a facilitar a los prestatarios debe ser homogénea, en aras de la unidad de mercado, de tal forma que puedan valorar adecuadamente las diferencias entre unas ofertas y otras en todo el territorio español, por lo que la normativa autonómica deberá respetar los modelos normalizados de información que se establezcan por la normativa básica, y no podrá exigir adicionar documentación complementaria que pueda producir confusión en el prestatario y distorsione el objeto de la normativa básica de transparencia.

Disposición adicional sexta. *Supuestos de subrogación de deudor y novación modificativa del contrato de préstamo.*

Las disposiciones previstas en esta Ley serán de aplicación a los supuestos de subrogación de deudor en la obligación personal cuando la misma se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado y a los de novación modificativa del contrato de préstamo.

Disposición adicional séptima. *Obligaciones del empresario con ocasión de la transmisión del inmueble hipotecado.*

El empresario que, con ocasión de la transmisión de un inmueble hipotecado, vaya a pactar con el comprador la subrogación de éste en la obligación personal de un préstamo inmobiliario sujeto a esta Ley, debe comunicarlo al prestamista con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en esta Ley y su desarrollo reglamentario, dando tiempo al potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

Disposición adicional octava. *Obligaciones de notarios y registradores con ocasión de la autorización e inscripción del préstamo hipotecario.*

El notario autorizante de una escritura de préstamo sujeto a la presente Ley entregará o remitirá telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquella. Los registradores

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

de la propiedad remitirán también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

En la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

Disposición adicional novena. *Honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo.*

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Disposición adicional décima. *Régimen de valoración de bienes inmuebles.*

1. El Gobierno aprobará en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta norma el régimen de homologación de aquellos profesionales que puedan realizar tasaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de esta Ley.

2. El Ministerio de Economía y Empresa evaluará, en el plazo de seis meses, la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, con la finalidad de incorporar, adicionalmente a las ya previstas, otras tipologías avanzadas de tasación.

Disposición adicional undécima. *Adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual».*

1. Todas las entidades que a la entrada en vigor de esta Ley se encontrasen adheridas al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», regulado en el anexo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de conformidad con la redacción vigente en el momento de su adhesión, se considerarán adheridas al mencionado Código en la redacción dada en esta Ley, salvo que en el plazo de un mes desde su entrada en vigor comuniquen expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional el acuerdo de su órgano de administración por el que solicitan mantenerse en el ámbito de aplicación de la versión previa que corresponda.

2. En los diez días siguientes al transcurso del plazo de un mes establecido en el apartado anterior, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado». Las posteriores variaciones se publicarán trimestralmente en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado», salvo que no hubiera modificación alguna.

Disposición adicional duodécima. *Información en materia de contratos de crédito al consumo.*

En los mismos términos que los indicados en el artículo 12 de la presente Ley y de conformidad con lo dispuesto en la legislación de protección de datos personales, los prestamistas podrán consultar el historial crediticio del cliente o deudor y, en caso de conceder el crédito o préstamo, comunicar a las entidades privadas de información crediticia los datos que correspondan, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, y del artículo 29 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

Disposición adicional décima tercera.

Los créditos inmobiliarios concedidos de conformidad con lo establecido en la presente ley, a personas que tengan declarado administrativamente un grado de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, que tengan como garantía un derecho real de anticresis, cuyo importe se destine, principalmente, a financiar el coste de los cuidados de una persona dependiente, y que la vivienda garante vaya destinada al mercado de alquiler, tendrán el mismo tratamiento que la hipoteca inversa con respecto al Impuesto sobre actos jurídicos documentados, aranceles notariales y registrales, en los términos establecidos por la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

En la escritura pública de crédito deberá constar el destino del crédito y el compromiso del acreditado de destinar los fondos recibidos a satisfacer principalmente los costes de estancia en una residencia de mayores u otros costes asistenciales domiciliarios, además del compromiso de destinar la vivienda gravada con anticresis al mercado de alquiler.

El mismo régimen se aplicará también a la cancelación de los créditos con garantía de anticresis que reúnan los requisitos del párrafo anterior.

Disposición transitoria primera. Contratos preexistentes.

1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

3. Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 23.

4. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no.

Disposición transitoria segunda. Reconocimiento de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios preexistentes.

Los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios, que a la entrada en vigor de esta Ley vinieran realizando las actividades definidas en el artículo 2.1, deberán solicitar su reconocimiento en el plazo de seis meses conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 39 y 42.

A estos efectos, los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, y los prestamistas inmobiliarios deberán realizar una evaluación del cumplimiento de los requisitos para su inscripción con carácter previo a solicitar la misma, la cual deberán adjuntar a su solicitud de registro.

Disposición transitoria tercera. Régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor 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.

1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el

periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Disposición transitoria cuarta. *Ficha de Información Personalizada de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Hasta el 21 de marzo de 2019 los prestamistas podrán seguir utilizando la Ficha de Información Personalizada prevista en el artículo 22 y el Anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en lugar de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) señalada en el artículo 10.2 de esta Ley, así como la Ficha de Información Precontractual prevista en el artículo 21 y en el Anexo I de dicha Orden.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio para la resolución de quejas y reclamaciones.*

Hasta la entrada en vigor de la Ley prevista en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, el servicio de reclamaciones del Banco de España, regulado en el artículo 30 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, atenderá las quejas y reclamaciones que presenten los potenciales prestatarios, prestatarios o garantes, que estén relacionadas con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, y que deriven de presuntos incumplimientos por las entidades reclamadas, de la normativa de transparencia y protección de la clientela o de las buenas prácticas y usos financieros.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el artículo 6 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, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley Hipotecaria.*

La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 12 queda redactado del siguiente modo:

«En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.»

Dos. El párrafo tercero del artículo 114 queda redactado de la siguiente forma:

«En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.»

Tres. El apartado 2.a) del artículo 129 queda redactado como sigue:

«a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.»

Cuatro. Se añade un nuevo artículo 129 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 129 bis.

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.»

Cinco. El apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma:

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

«2. El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.»

Disposición final segunda. *Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Se añade el siguiente párrafo final al artículo 45, que queda redactado de la siguiente forma:

«Los beneficios fiscales y exenciones subjetivas concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que el sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

Se modifica el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que queda redactado como sigue:

«**Artículo 2.** *Requisitos de la subrogación.*

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario.

La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

La certificación deberá ser entregada con carácter obligatorio en el plazo máximo de siete días naturales por parte de la entidad acreedora.

Entregada la certificación y durante los quince días naturales siguientes a esa fecha, la entidad acreedora podrá ofrecer al deudor una modificación de las condiciones de su préstamo, en los términos que estime convenientes. Durante ese plazo no podrá formalizarse la subrogación.

Transcurrido el plazo de quince días sin que el deudor haya formalizado con la entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario, podrá otorgarse la escritura de subrogación.

Para ello bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria. En ningún caso, la entidad acreedora podrá negarse a recibir el pago.

En caso de discrepancia en cuanto a la cantidad debida, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oír las, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.*

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 5, que queda redactado como sigue:

«5. La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.»

Dos. Se modifican los apartados 2 y 4 del artículo 11, que quedan redactados como sigue:

«2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.»

«4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 521, que queda redactado como sigue:

«4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 693, que queda redactado en la siguiente forma:

«2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.»

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.*

Se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social añadiendo un apartado e) al apartado h) de la letra A), Infracciones muy graves, del apartado Dos. Régimen Disciplinario de los Notarios, art. 43, Régimen del Cuerpo único de Notarios, teniendo aquél la siguiente redacción:

«e) El incumplimiento del período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura en los préstamos y créditos hipotecarios sobre vivienda residencial y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la Ley.»

Disposición final séptima. *Modificación de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.*

La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 60, que queda redactado en los siguientes términos:

«Primero. Tendrán la consideración de entidades declarantes, a los efectos de esta Ley, las siguientes: el Banco de España, las entidades de crédito españolas, las sucursales en España de las entidades de crédito extranjeras, las entidades de crédito que operen en régimen de libre prestación de servicios, el fondo de garantía de depósitos, las sociedades de garantía recíproca y de reafianzamiento, los establecimientos financieros de crédito, los prestamistas inmobiliarios y aquellas otras entidades que determine el Ministerio de Economía y Empresa, a propuesta del Banco de España.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 61, que queda redactado en la siguiente forma:

«Segundo. Las entidades declarantes y los intermediarios de crédito inmobiliario, tendrán derecho a obtener informes sobre los riesgos de las personas físicas o jurídicas, incluidas las Administraciones públicas, registrados en la CIR, siempre que dichas personas cumplan alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Mantener con la entidad algún tipo de riesgo.
- b) Haber solicitado a la entidad un préstamo o cualquier otra operación de riesgo.
- c) Figurar como obligadas al pago o garantes en documentos cambiarios o de crédito cuya adquisición o negociación haya sido solicitada a la entidad.

Las entidades deberán informar por escrito a las personas en las que concurra el supuesto contemplado por la letra b) precedente del derecho de la entidad previsto en este apartado.

Las entidades conservarán los documentos justificativos de las solicitudes a que se refieren las letras b) y c) precedentes que hayan sido denegadas durante el plazo establecido con carácter general en el artículo 30 del Código de Comercio.

El Banco de España podrá impedir temporalmente el acceso de una entidad declarante a los datos de la CIR cuando haya incumplido sus obligaciones de información con la calidad y exactitud necesarias a juicio del Banco de España.»

Disposición final octava. *Modificación del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.*

Se añade un nuevo párrafo en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«**Artículo 83.** *Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.*

/.../

Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.»

Disposición final novena. *Modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.*

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 pasará a tener la siguiente redacción:

«**Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*

1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en:

a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios, distintos a los previstos en el artículo 2.1.a) y b) de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

b) La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad, a un consumidor, salvo la prevista en el artículo 2.2 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, mediante la presentación, propuesta o realización de trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos, incluida, en su caso, la puesta a disposición de tales contratos a los consumidores para su suscripción.

A los proveedores de bienes y servicios que actúen como intermediarios para la contratación de préstamos o créditos destinados a la financiación de los productos que comercialicen, únicamente les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22.5.

Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.

2. Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación cuando las actividades previstas en el apartado anterior sean prestadas por entidades de crédito o sus agentes, ni a las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

3. Lo establecido en esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la legislación de protección de los derechos de los consumidores y usuarios, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley de 23 de julio de 1908, de nulidad de los contratos de préstamos usurarios, la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo y la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores. En caso de conflicto, será de aplicación la norma que contenga un régimen más preciso de control de las actividades definidas en el apartado primero o suponga una mayor protección de los consumidores y usuarios.»

Dos. Se da nueva redacción al artículo 5, que pasará a tener el siguiente tenor:

«1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas.

En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los supuestos y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada contenido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en cuyo caso, será éste el aplicable.

Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del consumidor, que la empresa aplique sobre estos préstamos o créditos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo o crédito.

3. Las empresas no podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas, aplicando condiciones más gravosas o repercutiendo gastos no previstos.

4. Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora.

5. Los precios, tarifas y gastos repercutibles a que se refiere el apartado anterior se recogerán en un folleto, que se redactará de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para los consumidores, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes. Este folleto, que estará disponible para los consumidores conforme a lo previsto en el artículo siguiente, será asimismo remitido al Registro en el que figuren inscritas y su contenido se ajustará a las normas que reglamentariamente puedan dictar las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.»

Disposición final décima. *Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Se modifica el artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

«Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente.

Las medidas previstas en este Real Decreto-Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»

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

Se añade una disposición adicional a la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en los siguientes términos:

«Disposición adicional vigésima segunda. *Demandas ejecutivas iniciadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB).*

Si SAREB careciera de copia con eficacia ejecutiva y no pudiera expedirse directamente a su favor con arreglo al artículo 517 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y la legislación notarial, bastará que acompañe a la demanda ejecutiva una copia autorizada de la escritura, que podrá ser parcial, en la que conste que se expide al amparo de esta disposición y a los efectos del artículo 685 de la citada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, junto con la pertinente certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y la subsistencia de la hipoteca, sin perjuicio del derecho del deudor a oponerse por doble ejecución.»

Disposición final duodécima. *Modificación de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.*

Uno. Se modifica el artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 5. *Protección del cliente de entidades de crédito.*

1. Sin perjuicio de la reglas de cálculo de la TAE establecidas en el Anexo II y la Ficha Europea de Información Normalizada recogida en el Anexo I de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios, distintos de los de inversión, prestados por las entidades de crédito, y de los de préstamo objeto de dicha Ley, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) La información precontractual que debe facilitarse a los clientes, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del servicio o producto para el cliente y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los servicios o productos y permitir al cliente evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, los contratos de estos servicios o productos siempre se formalizarán por escrito o en formato electrónico o en otro soporte duradero y la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos referentes a servicios o productos bancarios típicos habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de los servicios o productos bancarios que ofrecen las entidades de crédito y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a su clientela o al Banco de España. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los servicios o productos bancarios de debido cumplimiento para las entidades de crédito. En particular, solo podrán percibirse comisiones o repercutirse gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos que puedan acreditarse.

c) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los servicios o productos bancarios, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

d) Las especialidades de la contratación de servicios o productos bancarios de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de las entidades de crédito.

e) El ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

2. En particular, en la comercialización de préstamos o créditos, la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, podrá dictar normas que favorezcan:

- a) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.
- b) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.
- c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.
- d) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del solicitante.
- e) La información precontractual y asistencia apropiadas para el cliente.
- f) El respeto de las normas de protección de datos.

3. Sin perjuicio de la libertad contractual, el Ministerio de Economía y Empresa, podrá efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de créditos o préstamos hipotecarios. Los citados índices o tipos de referencia deberán ser claros, accesibles, objetivos y verificables.

Los proveedores de estos índices para el cálculo de los tipos deudores y los prestamistas deberán conservar registros históricos de dichos índices.

4. Las disposiciones que en el ejercicio de sus competencias puedan dictar las Comunidades Autónomas sobre las materias contempladas en este artículo no podrán establecer un nivel de protección inferior al dispensado en las normas que apruebe la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa. Asimismo, podrán establecerse con carácter básico modelos normalizados de información que no podrán ser modificados por la normativa autonómica, en aras de la adecuada transparencia y homogeneidad de la información suministrada a los clientes de servicios o productos bancarios.

5. Las normas dictadas al amparo de lo previsto en este artículo serán consideradas normativa de ordenación y disciplina y su supervisión corresponderá al Banco de España.»

Dos. Se modifica el artículo 90, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 90. *Competencia para la instrucción de expedientes.*

1. Corresponde al Banco de España la competencia para la instrucción y resolución de los expedientes a que se refiere este Título, pudiendo imponer las sanciones en él descritas y las medidas administrativas que, en su caso, procedan. Cuando los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes designados, tasadores y los prestamistas inmobiliarios tenga su ámbito de actuación en una sola Comunidad Autónoma o cuando los hechos sancionables tengan su causa en relaciones comerciales directas entre los prestatarios y las entidades inmobiliarias y financieras, las Comunidades Autónomas serán quienes determinen los órganos competentes para la instrucción de las sanciones derivadas de la aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España dará cuenta razonada a la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa de la imposición de sanciones por infracciones muy graves y, en todo caso, le remitirá con periodicidad trimestral la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas.»

Tres. Se adiciona una letra o) al artículo 103, que queda redactada del siguiente modo:

«Artículo 103. *Criterios para la determinación de sanciones.*

Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de infracciones muy graves, graves o leves se determinarán en base a los siguientes criterios:

o) El hecho de que los perjudicados por la infracción realizada sean prestatarios o avalistas en situación de vulnerabilidad o exclusión social.»

Disposición final decimotercera. *Título competencial.*

Esta Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 8.^a, 11.^a y 13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, procesal, hipotecaria, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

Disposición final decimocuarta. *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante esta Ley se incorpora parcialmente al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

Disposición final decimoquinta. *Desarrollo reglamentario.*

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta Ley, y en particular, en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá desarrollar mediante Real Decreto disposiciones relativas a:

a) La información precontractual y asistencia adecuada que debe facilitarse a los prestatarios o prestatarios potenciales, la información y contenido de los contratos y las comunicaciones posteriores que permitan el seguimiento de los mismos, de modo que reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, los riesgos derivados del préstamo para el prestatario y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones más relevantes de los préstamos y permitir al prestatario evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera. A tal efecto, el Gobierno podrá, en particular, fijar las cláusulas que los contratos de préstamo habrán de tratar o prever de forma expresa.

b) La transparencia de las condiciones básicas de comercialización o contratación de préstamos que ofrecen los prestamistas y, en su caso, el deber y la forma en que deben comunicar tales condiciones a los prestatarios o prestatarios potenciales o a la autoridad competente determinada en los artículos 28 y 42. Se podrán establecer, asimismo, condiciones básicas de los préstamos de debido cumplimiento para los prestamistas.

c) Las especialidades de la contratación de préstamos de forma electrónica o por otras vías de comunicación a distancia y la información que, al objeto de lo previsto en este artículo, debe figurar en las páginas electrónicas de los prestamistas.

d) El establecimiento de un modelo de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y de medidas que favorezcan su utilización, que será voluntaria para las partes.

e) La adecuada atención a los ingresos de los clientes en relación con los compromisos que adquieran al recibir un préstamo.

f) La adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales en la valoración.

g) La obtención y documentación apropiada de datos relevantes del potencial prestatario, así como el acceso a bases de datos, garantizándose que se haga en condiciones de no discriminación.

h) Las condiciones y efectos de la evaluación de la solvencia del potencial prestatario.

i) La adaptación y graduación de las medidas de aplicación de las normas dictadas al amparo de este artículo.

2. La persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, con el fin de proteger los legítimos intereses de los prestatarios en relación con las actividades determinadas en el artículo 2, podrá dictar disposiciones relativas a:

a) El contenido específico de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), en el marco de la regulación dictada por el Gobierno, de conformidad con lo previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Los principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los préstamos, y las modalidades de control administrativo sobre la misma, con la finalidad de que ésta resulte clara, suficiente, objetiva y no engañosa.

c) La consideración de diferentes escenarios de evolución de los tipos en los préstamos a interés variable, las posibilidades de cobertura frente a tales variaciones y todo ello teniendo además en cuenta el uso o no de índices oficiales de referencia.

3. El Gobierno con carácter urgente, antes de seis meses, procederá a la adopción de las disposiciones reglamentarias y administrativas pertinentes para la incorporación completa de la Directiva al ordenamiento nacional.

Disposición final decimosexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ANEXO I

Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN)

Parte A

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN). Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B figuran las instrucciones que el prestamista o, en su caso, el intermediario de crédito deberá seguir para cumplimentar la FEIN.

Cuando, se indique «si ha lugar», el prestamista facilitará la información requerida si esta es pertinente para el contrato de crédito. Si la información no es pertinente, el prestamista suprimirá los datos correspondientes o la sección entera (por ejemplo, cuando la sección no sea aplicable). En caso de que se suprima la sección completa, la numeración de las secciones de la FEIN se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se emplearán negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño. Se indicarán de forma destacada todas las advertencias de riesgo aplicables.

Modelo de FEIN

(Texto introductorio.)

El presente documento se extiende para [nombre del prestatario], a [fecha del día].

Se ha elaborado basándose en la información que usted ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero.

La información que figura a continuación es válida hasta el [fecha de validez], (si ha lugar) a excepción del tipo de interés y otros gastos. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

(Si ha lugar) El presente documento no conlleva para [nombre del prestamista] la obligación de concederle un préstamo.

1. Prestamista.

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

(Si ha lugar, información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento:) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de la preguntas, le damos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión.)]

2. (Si ha lugar) Intermediario de crédito.

[Identidad].

[Número de teléfono].

[Dirección geográfica].

(Facultativo) [Correo electrónico].

(Facultativo) [Número de fax].

(Facultativo) [Dirección de página web].

(Facultativo) [Persona o punto de contacto].

(Si ha lugar [información que indique si se están prestando o no servicios de asesoramiento]) [(Tras analizar sus necesidades y circunstancias, recomendamos que suscriba este crédito/No le recomendamos ningún crédito en concreto. Sin embargo, basándonos en sus respuestas a algunas de las preguntas, le proporcionamos información sobre este crédito para que pueda tomar su propia decisión.)]

[Remuneración].

3. Características principales del préstamo.

Importe y moneda del préstamo por conceder: [valor] [moneda].

(Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional del prestatario].

(Si ha lugar) El valor de su préstamo en [moneda nacional del prestatario] puede variar.

(Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], el valor de su préstamo aumentaría a [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. El incremento podría ser incluso superior si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuye en más del 20 %.

(Si ha lugar) El valor máximo de su préstamo será [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Recibirá una advertencia si el importe del crédito alcanza [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario]. (Si ha lugar) Tendrá usted ocasión de ejercer su [insértese derecho a renegociar el préstamo en moneda extranjera o derecho a convertir el préstamo en [moneda correspondiente], indicando las condiciones aplicables].

Duración del préstamo: [duración].

[Tipo de préstamo].

[Clase de tipo de interés aplicable].

Importe total a reembolsar:

Esto significa que, por cada [moneda de denominación del préstamo] que tome en préstamo, reembolsará usted [importe].

(Si ha lugar) [Este préstamo/Una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses. Al finalizar la vigencia del crédito, seguirá adeudando [insértese el importe del préstamo de solo intereses].

(Si ha lugar) Valor del bien inmueble que se ha tomado como hipótesis para preparar esta ficha de información: [insértese importe].

(Si ha lugar) Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble [insértese el ratio préstamo-valor] o Valor mínimo del bien inmueble exigido para prestar el importe indicado [insértese importe].

(Si ha lugar) [Garantía].

4. Tipo de interés y otros gastos.

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es [TAE].

Comprende:

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

El tipo de interés [valor en porcentaje o, si ha lugar, indicación de un tipo de referencia y del valor porcentual del margen del prestamista].

[Otros componentes de la TAE].

Costes que deben abonarse una sola vez:

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca [insértese el importe de la tasa si se conoce, o bien la base para su cálculo].

Costes que deben abonarse periódicamente:

(Si ha lugar) Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

(Si ha lugar) Dado que [parte de] su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], la TAE podría aumentar a [insértese TAE ilustrativa correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

(Si ha lugar) Los siguientes gastos son desconocidos para el prestamista y no se incluyen por tanto en la TAE: [Gastos].

(Si ha lugar) Tendrá que pagar una tasa por registrar la hipoteca.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

5. Periodicidad y número de pagos.

Periodicidad de reembolso: [periodicidad].

Número de pagos: [número].

6. Importe de cada cuota.

[Importe] [moneda].

Sus ingresos pueden variar. Considere si, en caso de que disminuyan sus ingresos, seguirá pudiendo hacer frente al reembolso de sus cuotas [periodicidad].

(Si ha lugar) Dado que [este préstamo/una parte de este préstamo] es un préstamo de solo intereses, tendrá que tomar disposiciones específicas para reembolsar la cantidad de [insértese el importe del préstamo que es solo de intereses] que adeudará al finalizar la vigencia del crédito. No olvide añadir a la cuota indicada cualesquiera pagos extraordinarios que deba realizar.

(Si ha lugar) El tipo de interés de [una parte de] este préstamo es variable. Esto significa que el importe de sus cuotas puede aumentar o disminuir. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a [situación descrita en la parte B], sus cuotas podrían aumentar a [insértese el importe de la cuota correspondiente a esa situación].

(Si ha lugar) El valor del importe que tiene que reembolsar en [moneda nacional del prestatario] cada [periodicidad de las cuotas] puede variar. (Si ha lugar) Sus pagos podrían incrementarse hasta [insértese el importe máximo en la moneda nacional del prestatario] cada [insértese el período]. (Si ha lugar) Por ejemplo, si el valor del/de la [moneda nacional del prestatario] disminuyera en un 20 % con respecto al/a la [moneda del crédito], tendría usted que pagar [insértese el importe en la moneda nacional del prestatario] adicionales cada [insértese período]. Sus pagos podrían incrementarse en una cantidad muy superior a esta.

(Si ha lugar) El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del crédito] a [moneda nacional del prestatario] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha], o se calculará el [fecha] utilizando [insértese el nombre del valor de referencia o el método de cálculo].

(Si ha lugar) [Indicaciones sobre productos de ahorro vinculados, préstamos con intereses diferidos].

7. (Si ha lugar) Tabla ilustrativa de reembolso.

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad].

Las cuotas (columna [n.º pertinente]) son iguales a la suma de los intereses adeudados (columna [n.º pertinente]), si ha lugar, el capital adeudado (columna [n.º pertinente]) y, si ha lugar, otros costes (columna [n.º pertinente]). (Si ha lugar) Los costes de la columna «otros

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n.º pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar después de cada cuota.

[Tabla].

8. Otras obligaciones.

Si desea beneficiarse de las condiciones de préstamo descritas en el presente documento, el prestatario debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican.

[Obligaciones].

(Si ha lugar) Observe que las condiciones de préstamo descritas en el presente documento (incluido el tipo de interés) pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

(Si ha lugar) Tenga en cuenta las consecuencias que puede tener el poner término más adelante a cualquiera de los servicios accesorios conexos al préstamo.

[Consecuencias].

9. Reembolso anticipado.

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

(Si ha lugar) [Condiciones].

(Si ha lugar) Comisión de reembolso anticipado: [insértese el importe o, si no es posible, el método de cálculo].

(Si ha lugar) Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

10. Elementos de flexibilidad.

(Si ha lugar) [Información sobre portabilidad o subrogación] Tiene usted la posibilidad de transferir este préstamo a otro [prestamista] [o] [bien inmueble]: [Insértense las condiciones].

(Si ha lugar) Este préstamo no puede ser transferido a otro [prestamista] [o] [bien inmueble].

(Si ha lugar) Otras prestaciones: [insértese una explicación de las prestaciones adicionales enumeradas en la parte B y, de manera facultativa, cualesquiera otras prestaciones ofrecidas por el prestamista como parte del contrato de crédito que no se hayan mencionado en las secciones anteriores].

11. Otros derechos del prestatario.

(Si ha lugar) Dispone usted de [duración del período de reflexión] a partir del [inicio del período de reflexión] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo. (Si ha lugar) No puede usted aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período de [duración del período de reflexión] a partir del momento en que el prestamista le entregue el contrato.

(Si ha lugar) Durante un período de [duración del período de desistimiento] a partir de [inicio del período de disposición del crédito], el prestatario puede ejercer su derecho a cancelar el contrato de crédito. [Condiciones] [Insértese el procedimiento].

(Si ha lugar) Si durante ese período compra o vende usted una propiedad relacionada con el presente contrato de crédito, podría perder su derecho a cancelar el contrato.

(Si ha lugar) Si decide usted ejercitar su derecho de desistimiento [del contrato de crédito], no olvide comprobar si quedará o no vinculado por las demás obligaciones que ha contraído en relación con el préstamo [incluidos los servicios accesorios asociados al préstamo, contemplados en la sección 8].

12. Reclamaciones.

Si tiene una reclamación, diríjase a [insértense los datos del punto de contacto interno y la fuente de información sobre el procedimiento].

(Si ha lugar) Plazo máximo para la tramitación de la reclamación: [período de tiempo].

(Si ha lugar) [Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción,] puede usted dirigirse a: [insértese el nombre del organismo externo que se ocupe de las reclamaciones y recursos extrajudiciales] (si ha lugar) o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario.

[Tipos de incumplimiento].

[Consecuencias financieras y/o jurídicas].

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.

(Si ha lugar) En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

14. (Si ha lugar) Información adicional.

(Si ha lugar) [Indicación de la legislación aplicable al contrato de crédito].

(Si el prestamista se propone utilizar una lengua distinta de la lengua de la FEIN) la información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de crédito, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

[Insértese una declaración sobre el derecho del prestatario a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un proyecto del contrato de crédito].

15. Supervisor.

El supervisor de este prestamista es [denominación y dirección electrónica de la autoridad o autoridades supervisoras].

(Si ha lugar) El supervisor de este intermediario de crédito es [denominación y dirección electrónica de la autoridad supervisora].

Parte B

Instrucciones para cumplimentar la FEIN

Para cumplimentar la FEIN se seguirán como mínimo las instrucciones que figuran a continuación:

Sección «Texto introductorio»

1. La fecha de validez figurará debidamente destacada. A los efectos de esta sección, se entiende por «fecha de validez» el plazo hasta el cual la información contenida en la FEIN, el tipo de interés, por ejemplo, se mantendrá inalterada y será de aplicación en caso de que el prestamista decida otorgar el crédito dentro de ese plazo. Si la determinación del tipo de interés y otros gastos aplicables depende del resultado de la venta de bonos u obligaciones subyacentes, el tipo de interés y otros gastos finales podrían diferir de los indicados. Únicamente en dicho supuesto, se indicará que la fecha de validez no se aplicará al tipo de interés y otros gastos, mediante la mención siguiente: «a excepción del tipo de interés y otros gastos».

Sección «1. Prestamista»

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del prestamista corresponderán a las señas de contacto que el prestatario pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, el prestamista indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del prestatario. La indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante del proveedor de crédito es facultativa.

4. Cuando la sección 2 no sea de aplicación, el prestamista informará al prestatario de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

(Si ha lugar) Sección «2. Intermediario de crédito».

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Si quien facilita al prestatario la información sobre el producto es un intermediario de crédito, este deberá incluir los siguientes datos:

1. La identidad, el número de teléfono y la dirección geográfica del intermediario de crédito corresponderán a las señas de contacto que el prestatario pueda utilizar para la correspondencia ulterior.

2. La indicación de la dirección de correo electrónico, el número de fax, la dirección de la página web y la persona o punto de contacto es facultativa.

3. El intermediario de crédito informará al prestatario de si se le están prestando o no servicios de asesoramiento y en qué condiciones, empleando la formulación indicada en la parte A.

4. Explicación de la forma en que se remunera al intermediario de crédito. Si el intermediario percibe una comisión del prestamista, se indicará el importe de la comisión y, si es distinto del indicado en la sección 1, el nombre del prestamista.

Sección «3. Características principales del préstamo».

1. En esta sección se explicarán claramente las principales características del crédito, en particular el valor y la moneda y los riesgos potenciales asociados al tipo de interés, incluidos los mencionados en la sección 8, y la estructura de amortización.

2. Cuando la moneda del crédito sea distinta de la moneda nacional del prestatario, el prestamista indicará que el prestatario recibirá regularmente advertencias, como mínimo cuando el tipo de cambio registre una fluctuación superior al 20 %; mencionará asimismo, si ha lugar, el derecho del prestatario a convertir la moneda del contrato de crédito o la posibilidad de renegociar las condiciones aplicables, y cualesquiera otros mecanismos a los que pueda acogerse el prestatario para limitar su exposición al riesgo de tipo de cambio. Si los contratos de crédito contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario, el prestamista indicará el importe máximo que deba reembolsar el prestatario, si ha lugar. Si los contratos de crédito no contienen disposiciones destinadas a limitar el riesgo de tipo de cambio a que está expuesto el prestatario, a una fluctuación del tipo de cambio inferior al 20 %, el prestamista indicará una ilustración del efecto que tendría en el valor del préstamo una disminución del 20 % del valor de la moneda nacional del prestatario frente a la moneda del crédito.

3. La duración del crédito se expresará en años o meses, según resulte más pertinente. Si la duración del crédito pudiera variar durante la vigencia del contrato, el prestamista explicará cuándo y en qué circunstancias ello puede ocurrir. Si el contrato de crédito es de duración indefinida, por ejemplo en el caso de una tarjeta de crédito con garantía, el prestamista lo indicará claramente.

4. Se indicará claramente el tipo de crédito ofrecido (por ejemplo, crédito hipotecario, préstamo vivienda, tarjeta de crédito con garantía). En la descripción de la clase de crédito se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del crédito (esto es, la estructura de amortización), precisando expresamente si el contrato de crédito se refiere al reembolso del capital o a un préstamo de solo intereses, o a una combinación de ambas cosas.

5. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

6. En esta sección se explicará si el tipo deudor es fijo o variable y, en su caso, los períodos durante los cuales será fijo, así como la periodicidad de las revisiones posteriores y la existencia de límites a la variabilidad del tipo de interés, ya sean máximos o mínimos.

Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para revisar el tipo deudor y sus diversos componentes (como el tipo de referencia o el diferencial de tipos de interés). El prestamista indicará, por ejemplo mediante la dirección de una página web, dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula (como el euríbor o el tipo de referencia del banco central).

7. Si se aplican diferentes tipos deudores en diferentes circunstancias, la información antes mencionada se facilitará respecto de todos los tipos aplicables.

8. El «importe total a reembolsar» corresponde al importe total adeudado por el prestatario. Se expresará como la suma del importe del crédito y el coste total del crédito

para el prestatario. Si el tipo deudor no es fijo para toda la duración del contrato, se destacará que el importe es indicativo y que puede variar, en particular en función de la variación del tipo deudor.

9. Si el crédito va a estar garantizado mediante una hipoteca sobre el bien inmueble u otra garantía comparable, o mediante un derecho relativo a un bien inmueble, el prestamista así lo señalará a la atención del prestatario. Si ha lugar, el prestamista también indicará el valor del inmueble u otra garantía que se ha tomado como hipótesis para preparar la ficha de información.

10. El prestamista indicará, si ha lugar:

a) el «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble», que representará el ratio préstamo-valor; este ratio irá acompañado de un ejemplo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble, o

b) el «valor mínimo del bien inmueble exigido por el prestamista para prestar el importe indicado».

11. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), esta característica se precisará al indicar el tipo de crédito, y la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

Sección «4. Tipo de interés y otros gastos».

1. La referencia al «tipo de interés» corresponde al tipo o tipos deudores.

2. El tipo de interés se mencionará en forma porcentual. Si el tipo de interés es variable y se basa en un tipo de referencia, el prestamista podrá, si lo desea, indicar el tipo de interés mediante un tipo de referencia y un valor porcentual que represente el diferencial del prestamista. Estará obligado a indicar, en cambio, el valor del tipo de referencia vigente el día en que extienda la FEIN.

Si el tipo de interés es variable, la información incluirá:

a) las hipótesis empleadas para el cálculo de la TAE;

b) si procede, los límites aplicables al alza o a la baja; y

c) una advertencia que indique que la variación del tipo puede afectar al nivel efectivo de la TAE. Para llamar la atención del prestatario, la advertencia se resaltará utilizando caracteres tipográficos de mayor tamaño y figurará de manera destacada en el cuerpo principal de la FEIN. La advertencia irá acompañada de un ejemplo ilustrativo sobre la TAE. Si la variación del tipo deudor tiene un límite al alza, se supondrá en el ejemplo que el tipo deudor aumenta en la primera ocasión en que tal aumento sea posible al nivel máximo previsto en el contrato de crédito. Si no hay límites al alza, el ejemplo ilustrará la TAE al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años como mínimo, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. Este requisito no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario. Para los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario, la información incluirá una advertencia que indique que la TAE se calcula sobre la base del tipo deudor aplicable durante el período inicial. La advertencia irá acompañada de otra TAE ilustrativa, calculada de conformidad con el artículo 19, apartado 4. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito.

3. En el apartado «Otros componentes de la TAE» se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales. El prestamista enumerará cada uno de los gastos por categoría (gastos que deben abonarse una sola vez, gastos que han de pagarse regularmente y que están incluidos en las cuotas y gastos que han de pagarse regularmente pero que no están incluidos en las cuotas), indicando su importe, el destinatario y la fecha de pago. No será necesario incluir los costes derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Si el importe se desconoce, el prestamista dará una indicación de su cuantía, si es posible, y, si no es posible, indicará la forma en que se calculará, especificando que el importe mencionado es meramente indicativo. En caso de que no se incluyan en la TAE ciertos gastos por ser desconocidos para el prestamista, deberá destacarse esta circunstancia.

Cuando el prestatario haya informado al prestamista de uno o más componentes de su crédito preferido, como por ejemplo la duración del contrato de crédito y el importe total del crédito, el prestamista deberá utilizar dichos componentes cuando sea posible. Si el contrato de crédito prevé diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, y el prestamista utiliza los supuestos mencionados en el Anexo I, parte II, deberá indicar que, para ese tipo de contrato de crédito, la TAE podría ser más elevada con otros mecanismos de disposición de fondos. Si para el cálculo de la TAE se utilizan las condiciones de disposición de fondos, el prestamista destacará los gastos asociados a otros mecanismos de disposición de fondos que no correspondan necesariamente a los utilizados para el cálculo de la TAE.

4. Cuando se adeude una tasa por el registro de la hipoteca o una garantía equivalente, se informará de ello en esta sección, indicando el importe si se conoce o, si se desconoce, el método para determinarlo. Si las tasas se conocen y se incluyen en la TAE, la existencia y el importe de las tasas se enumerarán en la rúbrica «Costes que deben abonarse una sola vez». Si el prestamista desconoce el importe de las tasas y no las ha incluido por tanto en la TAE, la existencia de tasas se mencionará claramente en la lista de costes que el prestamista desconoce. En todo caso, se utilizará la formulación normalizada recogida en la parte A en la rúbrica pertinente.

Sección «5. Periodicidad y número de pagos».

1. Si los pagos deben realizarse de forma periódica, se indicará la periodicidad (por ejemplo, mensualmente). Si la periodicidad de los pagos no va a ser constante, ello deberá explicarse claramente al prestatario.

2. El número de pagos indicado abarcará todo el período de vigencia del crédito.

Sección «6. Importe de cada cuota».

1. Se indicará claramente la moneda en que vaya expresado el crédito y la moneda de las cuotas.

2. Si el importe de las cuotas puede variar durante la vigencia del crédito, el prestamista especificará el período durante el cual el importe inicial de la cuota se mantendrá sin cambios, y cuándo y con qué periodicidad variará posteriormente.

3. Si el crédito es, en todo o en parte, un crédito de solo intereses, se incluirá de modo destacado al final de esta sección una declaración que lo indique con claridad, empleando la formulación indicada en la parte A.

Si el prestatario está obligado a suscribir un producto de ahorro vinculado como condición para la concesión de un crédito de solo intereses con garantía hipotecaria u otra garantía comparable, se indicarán el importe y la frecuencia de cualesquiera pagos asociados a este producto.

4. Si el tipo de interés es variable, la información incluirá también la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A, y un ejemplo que ilustre el importe máximo de las cuotas. Si hay un límite al alza, el ejemplo mostrará también el importe al que ascenderían las cuotas de aumentar el tipo de interés hasta el nivel máximo. Si no hay límite al alza, la ilustración de la situación correspondiente a la hipótesis más pesimista mostrará el importe de las cuotas al tipo deudor más elevado de los últimos 20 años, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo que se utilice

para el cálculo del tipo deudor, si ha lugar, o, si solo se dispone de los datos subyacentes utilizados para el cálculo del tipo deudor para un período inferior a 20 años, del período más largo para el cual tales datos estén disponibles, sobre la base del máximo valor de cualquier tipo de referencia externo empleado para el cálculo del tipo deudor si ha lugar, o el máximo valor de un tipo de referencia especificado por una autoridad competente o por la ABE en caso de que el prestamista no utilice un tipo de referencia externo. El requisito de ofrecer un ejemplo ilustrativo no se aplicará a los contratos de crédito en los que el tipo deudor sea fijo durante un período inicial pertinente, de varios años, y pueda fijarse luego para otro período mediante negociación entre el prestamista y el prestatario. Cuando los créditos tengan varios tramos a diferentes tipos (por ejemplo, préstamos que tengan de manera coincidente tipos en parte fijos y en parte variables), la información exigida se facilitará respecto de cada tramo del crédito y del crédito en su conjunto.

5. (Si ha lugar) Si la moneda del crédito no es la moneda nacional del prestatario, o si el crédito está indexado a una moneda distinta de la moneda nacional del prestatario, el prestamista incluirá un ejemplo numérico que indique claramente de qué modo las variaciones del tipo de cambio correspondiente afectarán al importe de las cuotas, empleando la formulación indicada en la parte A. Dicho ejemplo se basará en la hipótesis de una reducción del 20 % del valor de la moneda nacional del prestatario, e irá acompañada de una declaración destacada de que las cuotas podrían registrar un incremento superior al importe indicado en el ejemplo. Si se aplica un límite al alza que limite el incremento inferior al 20 %, se indicará en lugar de lo anterior el valor máximo de los pagos en la moneda del prestatario, y se omitirá la declaración relativa a la posibilidad de que se registren incrementos superiores.

6. Si el crédito es en todo o en parte un crédito a tipo variable y es de aplicación el punto 3, para la ilustración contemplada en el punto 5 se tomará como hipótesis el importe de la cuota a que se refiere el punto 1.

7. Si la moneda utilizada para el pago de las cuotas es distinta de la moneda del crédito, o si el importe de cada cuota expresado en la moneda nacional del prestatario depende del importe correspondiente en una moneda diferente, se indicará en esta sección la fecha de cálculo del tipo de cambio aplicable y se precisará bien el tipo de cambio, bien la base sobre la cual se calculará este y la periodicidad de su revisión. Si ha lugar, dicha indicación incluirá el nombre del organismo encargado de publicar el tipo de cambio.

8. Cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe total del crédito pendiente, se incluirá una explicación del modo y el momento en que los intereses diferidos se añadirán al préstamo en forma de importe en efectivo, y de las consecuencias para el prestatario respecto de la deuda restante.

Sección «7. Tabla ilustrativa de reembolso».

1. Esta sección se incluirá cuando el crédito sea un crédito con intereses diferidos en el que los intereses adeudados no se reembolsen en su totalidad mediante las cuotas sino que se añadan al importe pendiente del crédito o cuando el tipo deudor sea fijo durante la vigencia del contrato de crédito.

Si el prestatario tiene derecho a recibir una tabla de amortizaciones revisada, se indicará esta circunstancia junto con las condiciones en las que el prestatario puede acogerse a tal derecho.

2. Si el tipo de interés pudiera variar durante la vigencia del crédito, el prestamista indique el período durante el cual se mantendrá sin cambios el tipo de interés inicial.

3. La tabla que ha de insertarse en esta sección contendrá las siguientes columnas: «calendario de reembolso» (por ejemplo, primer mes, segundo mes, tercer mes), «importe de la cuota», «intereses a abonar en cada cuota», «otros costes incluidos en la cuota» (si procede), «capital reembolsado en cada cuota» y «capital pendiente después de cada cuota».

4. La información sobre el primer año de reembolso se facilitará por cuota, con inclusión de un subtotal para cada una de las columnas al final del primer año. En lo que atañe a los restantes años, la información podrá facilitarse para el conjunto del año. Al final de la tabla figurará una línea para el total general, que reflejará los importes totales de cada columna.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Se destacará claramente el coste del crédito abonado por el prestatario (esto es, el importe total de la columna «importe de la cuota»), identificándolo como tal.

5. Si el tipo de interés está sujeto a revisión y se desconoce el importe de la cuota tras cada revisión, el prestamista podrá indicar en la tabla de amortización el mismo importe de cuota para toda la duración del crédito. En este caso, el prestamista lo señalará a la atención del prestatario, diferenciando para ello visualmente los importes conocidos de los hipotéticos (por ejemplo, utilizando caracteres tipográficos, bordes o sombreado diferentes). Se incluirá también un texto claramente legible que explique en relación con qué períodos pueden variar los importes recogidos en la tabla, y por qué razón.

Sección «8. Otras obligaciones».

1. En esta sección, el prestamista indicará las obligaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de asegurar el bien, contratar un seguro de vida, domiciliar la nómina o adquirir otro producto o servicio. Para cada obligación, el prestamista especificará frente a quién se asume esta y en qué plazo debe satisfacerse.

2. El prestamista especificará la duración de la obligación (por ejemplo, hasta el final del contrato de crédito). El prestamista especificará, para cada obligación, todos los costes que deba pagar el prestatario y que no estén incluidos en la TAE.

3. El prestamista deberá indicar si, para obtener el crédito en los términos establecidos, son obligatorios para el prestatario servicios accesorios y, en caso afirmativo, si el prestatario está obligado a adquirirlos al proveedor preferido del prestamista o puede adquirirlos a un proveedor de su elección. Si esta posibilidad está supeditada a la condición de que los servicios accesorios reúnan unas características mínimas, el prestamista describirá esas características en esta sección.

Cuando el contrato de crédito se combine con otros productos, el prestamista deberá indicar las características principales de esos otros productos y establecer claramente si el prestatario tiene derecho a rescindir por separado el contrato de crédito o los productos combinados, así como las condiciones y las consecuencias de dicha rescisión, y, si ha lugar, las consecuencias que pueda tener la rescisión de los servicios accesorios exigidos en relación con el contrato de crédito.

Sección «9. Reembolso anticipado».

1. El prestamista indicará en qué condiciones puede el prestatario reembolsar anticipadamente el crédito, total o parcialmente.

2. En la rúbrica relativa a la comisión de reembolso anticipado, el prestamista señalará a la atención del prestatario todas las comisiones u otros gastos que este deba abonarle como compensación en el momento del reembolso anticipado y, si es posible, indicará su importe. Cuando el importe de la compensación dependa de diversos factores, como el importe reembolsado o el tipo de interés vigente en el momento de efectuar el pago anticipado, el prestamista indicará la forma de cálculo de la compensación e indicará cuál podría ser su importe máximo o, si este se desconoce, dará un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrar al prestatario el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles.

Sección «10. Elementos de flexibilidad».

1. Si ha lugar, el prestamista explicará la posibilidad de transferir el crédito a otro prestatario o bien inmueble y las condiciones en que puede ejercerse esta opción.

2. (Si ha lugar) Otras prestaciones: Si el producto tiene alguna de las prestaciones enumeradas en el punto 5, en esta sección se enumerarán tales prestaciones y se facilitará una breve explicación de: las circunstancias en que el prestatario puede hacer uso de la prestación; todas las condiciones asociadas a la prestación; si la prestación del crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable implica que el prestatario pierde las protecciones legales o de otro tipo asociadas habitualmente a la prestación; y la empresa responsable de la prestación (si no es el prestamista).

3. Si la prestación incluye un crédito adicional, en esta sección se deberá explicar al prestatario: el importe total del crédito (incluido el crédito con garantía hipotecaria u otra garantía comparable); si el crédito adicional está o no garantizado; los tipos de interés correspondientes; y si está o no regulado. El prestamista deberá incluir en la evaluación inicial de la solvencia el importe de este tipo de créditos adicionales o bien, si no lo ha hecho,

deberá precisar en esta sección que la posibilidad de disponer de este importe adicional está supeditada a una nueva evaluación de la capacidad del prestatario para reembolsar el préstamo.

4. Si la prestación implica un instrumento de ahorro, se deberá explicar el tipo de interés correspondiente.

5. Las prestaciones adicionales posibles son: «pagos superiores o inferiores a lo estipulado» [pagar más o menos de lo correspondiente a la cuota normalmente exigida con arreglo a la estructura de amortización]; «suspensión del pago de las cuotas» [períodos durante los cuales el prestatario no está obligado a efectuar pagos]; «renovación del préstamo de cantidades ya reembolsadas» [posibilidad de que el prestatario vuelva a tomar prestados fondos de los que ya ha dispuesto y que ha reembolsado]; «préstamos adicionales sin necesidad de nueva aprobación»; «préstamos adicionales, garantizados o no garantizados» [de conformidad con el anterior punto 3]; «tarjeta de crédito»; «cuenta corriente vinculada»; y «cuenta de ahorro vinculada».

6. El prestamista podrá incluir cualesquiera otras prestaciones que ofrezca como parte del contrato de crédito no mencionadas en las secciones anteriores.

Sección «11. Otros derechos del prestatario».

1. El prestamista aclarará el derecho o derechos existentes, por ejemplo, el derecho de desistimiento o reflexión y, si ha lugar, otros derechos como la portabilidad (incluida la subrogación), especificará las condiciones en las que se podrá ejercer ese derecho o derechos, el procedimiento que tendrá que seguir el prestatario para ello, entre otras cosas la dirección a la que deberá remitir la notificación de desistimiento, y los correspondientes gastos (en su caso).

2. Si el prestatario dispone de un período de reflexión o de un derecho de desistimiento, así se mencionará expresamente.

3. De conformidad con el artículo 3 de la Directiva 2002/65/CE, si la operación se ofrece a distancia, se informará al prestatario de si existe o no derecho de desistimiento.

Sección «12. Reclamaciones».

1. En esta sección se indicará el punto de contacto interno [nombre del departamento correspondiente] y una forma de dirigirse a él para presentar una reclamación [dirección geográfica] o [número de teléfono] o una persona de contacto [datos de contacto]; se incluirá también un enlace al procedimiento de contacto en la página correspondiente de un sitio web o una fuente de información similar.

2. Se indicará el nombre del organismo externo pertinente encargado de las reclamaciones y recursos extrajudiciales y, si el acceso a este organismo está supeditado a la reclamación previa por el procedimiento de reclamación interno, se precisará esta circunstancia utilizando la formulación indicada en la parte A.

3. En el caso de los contratos de crédito con prestatarios residentes en otro Estado miembro, el prestamista informará de la existencia de la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Sección «13. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el prestatario».

1. Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al prestatario en relación con el crédito puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, el prestamista describirá en esta sección los principales supuestos posibles (por ejemplo, pagos atrasados/impago o incumplimiento de las obligaciones especificadas en la sección 8 «Otras obligaciones»), e indicará dónde puede obtenerse más información al respecto.

2. El prestamista especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves.

3. Si el bien inmueble utilizado como garantía del crédito puede ser devuelto o transferido al acreedor en caso de que el prestatario no efectúe sus pagos puntualmente, se incluirá en esta sección la indicación correspondiente, utilizando la formulación indicada en la parte A.

Sección «14. Información adicional».

1. En el caso de las ventas a distancia, se incluirá en esta sección toda cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de crédito y/o el tribunal competente.

2. Cuando el prestamista tenga intención de ponerse en contacto con el prestatario durante la vigencia del contrato en un idioma distinto del idioma de la FEIN, deberá hacerse mención de esta circunstancia indicando el idioma que se vaya a utilizar. Esta posibilidad se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, punto 3, letra g), de la Directiva 2002/65/CE.

3. El prestamista o intermediario de crédito indicará que el prestatario tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista.

Sección «15. Supervisor».

1. Se indicará aquí la autoridad o autoridades encargadas de la supervisión de la fase precontractual del préstamo.

ANEXO II

Cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)

I. Ecuación de base

Ecuación de base que traduce la equivalencia de las disposiciones de crédito, por una parte, y de los reembolsos y pagos de gastos, por otra. La ecuación de base, que define la tasa anual equivalente (TAE), expresa la equivalencia anual entre, por un lado, la suma de los valores actualizados de las disposiciones de crédito y, por otro, la suma de los valores actualizados de los importes de los reembolsos y pagos de gastos, es decir:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

donde:

- X es la TAE.
- m es el número de orden de la última disposición de crédito.
- k es el número de orden de una operación de disposición de crédito, por lo que $1 \leq k \leq m$.
- C_k es el importe de la disposición de crédito número k.
- t_k es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera operación de disposición de crédito y la fecha de cada una de las disposiciones siguientes, de modo que $t_1 = 0$.
- m' es el número de orden del último reembolso o pago de gastos.
- l es el número de orden de un reembolso o pago de gastos.
- D_l es el importe de un reembolso o pago de gastos.
- s_l es el intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, entre la fecha de la primera disposición de crédito y la de cada reembolso o pago de gastos.

Observaciones:

- a) las sumas abonadas por cada una de las partes en diferentes momentos no son necesariamente iguales ni se abonan necesariamente a intervalos iguales;
- b) la fecha inicial es la de la primera disposición de fondos;
- c) los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos se expresarán en años o fracciones de año. Un año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir, $365/12$), con independencia de que el año sea bisiesto o no.

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Cuando los intervalos entre las fechas utilizadas en los cálculos no puedan expresarse como un número entero de semanas, meses o años, se expresarán como un número entero de uno de tales períodos, combinado con un número de días. Cuando se utilicen días:

- i. se contarán todos los días, incluidos los fines de semana y festivos,
- ii. el intervalo transcurrido desde la fecha de la disposición de fondos inicial se computará por períodos normalizados, y después por días,
- iii. el número de días se obtendrá excluyendo el primer día e incluyendo el último, y se expresará en años dividiendo el número obtenido por el número de días del año completo (365 o 366), computado desde el último día hasta la misma fecha del año anterior,

d) el resultado del cálculo se expresará con una precisión de un decimal como mínimo. Si la cifra del decimal siguiente es superior o igual a 5, el decimal precedente se redondeará a la cifra superior.

e) se puede reformular la ecuación utilizando solamente un sumatorio y empleando la noción de flujos (A_k), que serán positivos o negativos, es decir, respectivamente pagados o percibidos en los períodos 1 a n, expresados en años, a saber:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

– donde S es el saldo de los flujos actualizados, cuyo valor será nulo si se quiere conservar la equivalencia de los flujos.

II. Supuestos adicionales para calcular la tasa anual equivalente

a) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de los fondos, se considerará que el consumidor ha dispuesto del importe total del crédito inmediata y totalmente.

b) Si el contrato de crédito dispone diferentes formas de disposición de fondos con diferentes gastos o tipos deudores, se considerará que se dispone del importe total del crédito al tipo deudor y con los gastos más elevados aplicados a la categoría de transacción más comúnmente utilizada en ese tipo de contrato de crédito.

c) Si el contrato de crédito da al consumidor libertad de disposición de fondos en general, pero impone, entre las diferentes formas de disposición de fondos, una limitación respecto del importe del crédito y del período de tiempo, se considerará que del importe del crédito se ha dispuesto en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y con arreglo a dichos límites de disposición de fondos.

d) Si se ofrecen por un período o importe limitados diferentes tipos de interés y gastos, se considerará que el tipo de interés y los gastos son los más elevados durante toda la vigencia del contrato de crédito.

e) Para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

f) Si todavía no se ha acordado el importe máximo aplicable al crédito, se presumirá que es de 170.000 euros. En el caso de los contratos de crédito, exceptuados los compromisos o garantías contingentes, que no tengan por objeto la adquisición o el mantenimiento de derechos sobre bienes inmuebles, las posibilidades de descubierto, las tarjetas de débito diferido o las tarjetas de crédito, se supondrá que el importe máximo es de 1.500 euros.

g) En el caso de los contratos de crédito distintos de las posibilidades de descubierto, los préstamos puente, los contratos de crédito sobre capital compartido, los compromisos o

§ 7 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

garantías contingentes y los contratos de crédito de duración indefinida a que se refieren los supuestos contemplados en las letras i), j), k), l) y m):

i. si no pueden determinarse la fecha o el importe de un reembolso de capital que debe efectuar el consumidor, se presumirá que el reembolso se hace en la fecha más temprana prevista en el contrato de crédito y por el importe más bajo establecido en el mismo,

ii. si no puede determinarse el intervalo entre la fecha de la disposición inicial de fondos y la fecha del primer pago que debe efectuar el consumidor, se supondrá que es el intervalo más corto posible.

h) Cuando no puedan determinarse la fecha o el importe de un pago que debe efectuar el consumidor conforme al contrato de crédito o a los supuestos establecidos en las letras g), i), j), k), l) y m), se presumirá que el pago se hace con arreglo a las fechas y condiciones exigidas por el prestamista y, cuando estas sean desconocidas, se presumirá que:

i. los gastos de intereses se pagarán junto con los reembolsos de capital,

ii. los gastos distintos de los intereses expresados como una suma única se pagarán en la fecha de celebración del contrato de crédito,

iii. los gastos distintos de los intereses expresados como varios pagos se pagarán a intervalos regulares, comenzando en la fecha del primer reembolso de capital y, si el importe de tales pagos no se conoce, se presumirá que tienen importes iguales,

iv. el pago final liquidará el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso.

i) En el caso de una posibilidad de descubierto, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración de la posibilidad de descubierto no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de tres meses.

j) En el caso de un préstamo puente, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad y por toda la duración del contrato de crédito. Si la duración del contrato de crédito no se conoce, la tasa anual equivalente se calculará basándose en el supuesto de que la duración del crédito es de 12 meses.

k) En el caso de un contrato de crédito de duración indefinida que no sea en forma de posibilidad de descubierto o de préstamo puente:

i. si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles, se presumirá que el crédito se otorga por un período de 20 años a partir de la fecha de la primera disposición de fondos, y que el pago final efectuado por el consumidor liquida el saldo de capital, intereses y otros gastos, en su caso; si se trata de un contrato de crédito cuya finalidad no es adquirir o conservar derechos sobre bienes inmuebles o en el que se dispone de los fondos mediante tarjeta de débito diferido o tarjeta de crédito, se presumirá que este período es de un año,

ii. se presumirá que el consumidor devuelve el crédito en plazos mensuales iguales, el primero de los cuales se efectúa un mes después de la fecha de la primera disposición de fondos; no obstante, en caso de que el capital tenga que ser reembolsado en su totalidad en un pago único, dentro de cada período de pago, se presumirá que se producen disposiciones y reembolsos sucesivos de todo el capital por parte del consumidor a lo largo del período de un año; los intereses y otros gastos se aplicarán de conformidad con estas disposiciones de fondos y reembolsos de capital y conforme a lo establecido en el contrato de crédito.

A los efectos del presente punto, se considerará contrato de crédito de duración indefinida un contrato de crédito que no tiene duración fija e incluye créditos que deben reembolsarse en su totalidad dentro o después de un período, pero que, una vez devueltos, vuelven a estar disponibles para una nueva disposición de fondos.

l) En el caso de los compromisos o garantías contingentes, se considerará que se ha dispuesto del importe del crédito en su totalidad en una sola vez en la más temprana de las dos fechas siguientes:

i. la última fecha de disposición de fondos autorizada por el contrato de crédito que pueda dar lugar a la materialización del compromiso o garantía contingente, o

ii. si se trata de un contrato de crédito renovable, el final del primer período anterior a la renovación del contrato.

m) En el caso de los contratos de crédito sobre capital compartido:

i. se considerará que el consumidor efectúa los pagos en la última fecha o las últimas fechas autorizadas por el contrato de crédito,

ii. se considerará que los incrementos porcentuales del valor del bien inmueble que constituye la garantía del contrato de crédito sobre capital compartido, así como la tasa de cualquier índice de inflación mencionado en el contrato, son un porcentaje igual al mayor de los dos valores siguientes: la tasa de inflación objetivo del Banco Central en ese momento, o el nivel de inflación existente en el momento de la celebración del contrato en el Estado miembro en el que está situado el bien; o bien el 0 % si los dos porcentajes anteriores son negativos.

Información relacionada

- Véanse las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13, 14 de junio, 31 de julio de 2019 y 20 de diciembre de 2019, que interpretan o aclaran determinados aspectos de la presente Ley. [Ref. BOE-A-2019-8934](#), [Ref. BOE-A-2019-9003](#), [Ref. BOE-A-2019-9004](#), [Ref. BOE-A-2019-11298](#) y [Ref. BOE-A-2019-18699](#)

§ 8

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 352, de 18 de diciembre de 1954
Última modificación: 25 de julio de 2015
Referencia: BOE-A-1954-15448

La presente Ley regula una norma de la garantía real que cuenta con importantes precedentes en nuestro Derecho y en el de otros países; pero al hacerlo no se sujeta estrictamente a los patrones clásicos y a tales precedentes, antes se desvía muchas veces de ellos, de manera que bien puede afirmarse entraña una trascendente y ponderada novedad legislativa. Esta novedad se refleja en la configuración técnica aceptada para la hipoteca mobiliaria y para la prenda sin desplazamiento de posesión, en los bienes que se sujetan a la garantía, en la extensión dada a ésta en algunos casos, en la regulación formal y registral de la nueva figura jurídica —que lleva a la creación de un Registro público para estos gravámenes—, en el desenvolvimiento del derecho real durante su existencia antes de llegar el momento de su ejecución, en su repercusión obligada respecto de terceras personas, en su desarrollo procesal, y, en fin, en la determinación de los derechos de preferencia y persecución típicos de todo derecho real y de tal dificultad en esta forma de garantía que han sido el obstáculo, hasta ahora insuperado, para la perfecta eficacia de los intentos legislativos sobre la materia.

Estas consideraciones, unidas a la necesidad de adoptar, en ocasiones, soluciones impuestas por la práctica y la técnica, obligan a explicar y fundamentar el desenvolvimiento dado en la Ley a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento de posesión.

Necesidad de la reforma

La configuración tradicional de los derechos reales de prenda e hipoteca, con su limitación respectiva a bienes muebles e inmuebles y con sus características de desplazamiento y no desplazamiento de la posesión, es, sin duda, insuficiente para satisfacer todas las necesidades de la garantía real. La doctrina científica puso de relieve los graves inconvenientes de la privación al deudor de la posesión de la prenda sobre todo en cosas muebles de gran valor destinadas a fines agrícolas o industriales; el desplazamiento de la posesión es perjudicial para el deudor, al privarle de bienes adecuados; para la economía nacional al paralizar elementos de trabajo y de producción y, con ellos, fuentes de riqueza; y aun para el propio acreedor al disminuir la capacidad económica del deudor y la posibilidad de hacer frente de un modo normal a sus obligaciones. La experiencia demostró que la prenda iba quedando reducida a cosas meramente suntuarias, por ser ineficaz respecto de cosas necesarias para el trabajo del hombre; y cuando la necesidad obligaba a pignorar estas últimas, los funestos resultados prácticos de la garantía hacían patente la necesidad de otra figura jurídica que salvara sus inconvenientes.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Por otra parte, la importancia adquirida por las cosas muebles al impulso del moderno desarrollo industrial y la aparición de nuevos bienes en el sentido jurídico, difícilmente catalogables entre las cosas muebles o inmuebles, hicieron pensar en la que se denominó prenda sin desplazamiento e hipoteca mobiliaria, como medio de hacer viable la garantía real para estos bienes, que por su valor o por su naturaleza se adaptaban con dificultad a los modelos clásicos.

Las legislaciones han resuelto el problema, por regla general, de un modo parcial y atendiendo a los diversos objetos susceptibles de garantía; la prenda sin desplazamiento e hipoteca mobiliaria fue aceptada en gran número de países bajo las formas de prenda agrícola, rural o agraria, ganadera, hotelera, de automóviles o de empresas o establecimientos mercantiles.

En nuestro Derecho se siguió inicialmente este mismo criterio y fueron objeto de regulación la prenda agrícola y ganadera (Real Decreto de veintidós de septiembre de mil novecientos diecisiete), la prenda aceitera (Decreto de veintinueve de noviembre de mil novecientos treinta y cinco) y la prenda industrial (Ley de diecisiete de mayo de mil novecientos cuarenta). Posteriormente, la Ley de cinco de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno, que añadió al Código Civil los artículos mil ochocientos sesenta y tres bis a mil ochocientos setenta y tres bis, se inspiró en un criterio más comprensivo intentando una regulación de carácter más general, que, sin embargo, por diversas circunstancias, no ha llegado a tener en la práctica el desarrollo y la aplicación deseados por el legislador.

Naturaleza de la garantía

El primer problema que ha habido que resolver ha sido el de la naturaleza jurídica que se había de atribuir a esta nueva forma de garantía real. Podía seguirse el criterio de equipararla a la hipoteca, bien al modo de la hipoteca naval, alterando por disposición legal la naturaleza de los bienes al solo objeto del gravamen, bien introduciendo claramente la modalidad de la hipoteca mobiliaria. Podía también seguirse el criterio de asimilarla a la prenda en atención a la naturaleza de los bienes, eliminando el requisito de la entrega de la posesión bajo la forma de prenda sin desplazamiento. Todos estos sistemas tenían precedentes en la doctrina científica y en las legislaciones. En nuestro Derecho el predominante era, indudablemente, el último.

En primer término, nada resolvía en el orden teórico ni en el práctico seguir la ficción de la Ley de Hipoteca Naval, de considerar inmuebles los bienes muebles por naturaleza, al solo objeto de hacer posible su hipoteca. En el actual estado de la ciencia jurídica, se ha creído innecesario acudir a esa ficción.

Era, pues, preciso adoptar uno de los otros dos sistemas, y para ello se han tenido en cuenta, muy especialmente, las características sustantivas de la prenda y de la hipoteca.

La acción real ha tenido siempre, como elemento indispensable, la identidad de la cosa; por eso, teóricamente, no ha sido posible construir derechos reales perfectos sobre cosas genéricas ni sobre cosas futuras. El grado de perfección en cuanto a la identidad de la cosa y su reflejo consiguiente en documentos y Registros públicos, ha llevado a la Comisión a distinguir dos grupos de bienes: los de identificación semejante a la de los inmuebles y, por tanto, como éstos, claramente susceptibles de hipoteca, y los de identificación menos perfecta y, por consiguiente, de un derecho de más difícil persecución, que quedan dentro de la figura clásica de la prenda, si bien sustituyéndose por la publicidad registral el requisito del desplazamiento de posesión. Más que la instauración de dos figuras jurídicas nuevas se trata de trasplantar ciertos bienes muebles, que por su función económica lo merecen, y cuya perfección identificadora lo permite, al régimen jurídico de la hipoteca de los inmuebles, de tan notorio desenvolvimiento técnico y económico en España, todo ello partiendo de la misma naturaleza y cualidades de las cosas muebles sin forzadas ficciones de asimilación a los inmuebles.

La determinación de los bienes susceptibles de una y otra forma de garantía, no podía dejarse a la libre interpretación. Por tratarse de una regulación nueva, se ha estimado indispensable fijar con exactitud y de un modo completo los bienes sujetos a hipoteca mobiliaria y a prenda sin desplazamiento. Se señalan como susceptibles de la primera los establecimientos mercantiles, los automóviles y vehículos de motor, vagones y tranvías, las aeronaves, la maquinaria industrial y la propiedad intelectual e industrial, bienes, casi todos

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

ellos que en el actual estado de Derecho son de fácil identificación y, por tanto, susceptibles de ser perseguidos por acción real ilimitadamente. Y se han determinado como susceptibles de prenda: los frutos agrícolas, las cosechas, los productos y aprovechamientos forestales, los animales, ciertas máquinas, aperos y productos de las explotaciones agrícolas o ganaderas, las mercaderías y materias primas almacenadas y los cuadros, esculturas, porcelanas, libros y cualesquiera otros objetos de valor artístico o histórico, todos ellos bienes de más difícil identificación por sus cualidades específicas, por lo que, ante su fácil desaparición, transformación o confusión, los procedimientos ejecutivos, especialmente ágiles y rápidos, han de procurar, de modo inmediato, la reintegración posesoria a favor del acreedor, volviendo la prenda sin desplazamiento, por conversión procesal, a prenda desplazada.

Disposiciones comunes

Se inicia la Ley con unas normas de común aplicación a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento, con el fin de evitar repeticiones innecesarias. Dejando para los Títulos respectivos la determinación de los bienes que pueden ser objeto de una u otra figura jurídica, se ha creído conveniente no admitir la posibilidad de hipoteca o de prenda sin desplazamiento de bienes que, pudiendo serlo por su naturaleza, se hallan en situaciones jurídicas especiales; así ocurre con los bienes anteriormente hipotecados, pignorados o embargados, y con las cuotas indivisas de aquéllos. Aunque, en principio, no existe inconveniente teórico para admitirlas, se ha estimado que, desde un punto de vista práctico, debían excluirse, con el fin de dar a la nueva institución la mayor sencillez y seguridad posibles y evitar situaciones que conducirían a colisiones de derechos y que en el momento de la ejecución crearían un confusionismo perjudicial para el buen desarrollo de ambas. Tal vez, y ello se ha tenido muy en cuenta, se limiten las posibilidades de crédito, y por tal razón, acaso en ulteriores reformas legislativas pueda llegar a ser aconsejable la supresión de estas prohibiciones; pero, en la actualidad, es preferible establecerlas para asegurar el éxito de la institución.

Al mismo fundamento obedece la prohibición de la subhipoteca y la de constituir prenda sin desplazamiento sobre bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria que se recogen más adelante.

Exigencia especial para que los bienes puedan ser objeto de hipoteca o de prenda sin desplazamiento es la de que el precio de adquisición, en su caso, esté totalmente pagado, a menos, que la hipoteca o la prenda se constituyan precisamente en garantía del precio aplazado. Se funda este requisito en la consideración de que las ventas a plazos, tan frecuentes en circunstancias normales, se verían entorpecidas, en perjuicio del comercio, si el vendedor tuviere el fundado temor de ver perjudicado su crédito por la constitución de una garantía sobre los bienes así vendidos. Dar preferencia al crédito por precio aplazado sobre la hipoteca o la prenda hubiera sido contrario a la naturaleza de uno y otro derecho. Exigir al vendedor, para estar debidamente garantizado, que acudiera siempre a la hipoteca o a la prenda, sería muy gravoso para el comprador y chocaría con la práctica usual en esta clase de ventas. De este modo, además, se eliminan los problemas que suscitarían los variados pactos que suelen acompañar a estas ventas aplazadas, especialmente la condición resolutoria y la reserva de dominio.

Seguidamente se configuran y desarrollan normas generales reguladoras de la hipoteca y de la prenda, de conformidad con las establecidas para la hipoteca sobre inmuebles en cuanto se refiere a su constitución, extensión a las indemnizaciones, garantía por intereses, cesión del crédito garantizado y derechos de persecución y preferencia.

Existen, sin embargo, algunas desviaciones que se han considerado necesarias y que son impuestas por la propia naturaleza de las cosas objeto de garantía. Así ocurre con el precepto que prohíbe al deudor vender los bienes hipotecados o pignorados sin consentimiento del acreedor, que tiene su fundamento en que no es indiferente para éste la persona del tercer poseedor de los bienes muebles, ya que éstos exigen un cuidado y un celo especiales, muy superiores al de los inmuebles, para asegurar su conservación y el mantenimiento de su valor.

Son también especialidades las contenidas en los preceptos que regulan el derecho de preferencia y la prescripción de las acciones hipotecaria y pignoratícia. Respecto del primero,

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

la circunstancia de que nuestros Códigos Civil y de Comercio hacen separación cuidadosa en la prelación de créditos, según se refieran a bienes muebles o inmuebles, aconsejó equiparar la hipoteca y la prenda sin desplazamiento a la prenda común.

Con el fin de dar mayor agilidad a estas Instituciones, y recogiendo el precedente que ya se consignó en el artículo mil ochocientos sesenta y ocho bis del Código Civil, se autoriza la intervención de los Agentes de Cambio y Bolsa o Corredores de Comercio Colegiados, indistintamente con la de los Notarios, cuando se trate de operaciones bancarias y dentro del ámbito que señala el artículo noventa y tres del Código de Comercio para la actuación de tales Agentes.

Regulación general de la hipoteca

Se determinan, en primer término, los bienes que pueden ser objeto de hipoteca mobiliaria, partiendo de la idea de sujetar a esta forma de garantía únicamente los bienes susceptibles de identificación exteriorizada en el Registro y de recibir eficazmente la publicidad registral. Los requisitos exigidos a algunos de estos bienes para ser hipotecados se examinarán más adelante.

Tiene especial interés precisar qué bienes no son susceptibles de hipoteca mobiliaria: todos aquellos no incluidos en la enumeración del artículo doce. Para excluir su hipotecabilidad se ha tenido en cuenta, como razón fundamental, que, fuera de los enumerados, no existen, por el momento, otros que puedan adaptarse debidamente al régimen de Registro y que puedan ser, por tanto, hipotecados.

Hipoteca de establecimiento mercantil

La diversa terminología empleada en la doctrina científica para designar la empresa, hacienda, casa o establecimiento mercantil; las diferentes construcciones teóricas de la empresa, desde las que la consideran como un ente jurídico unitario al modo de una universalidad, hasta las negativas, que no admiten el concepto unitario de la empresa y la especial naturaleza de las cosas o elementos que la integran, son cuestiones que han sido objeto de muy detenido estudio por la evidente trascendencia que tienen para el desenvolvimiento de la hipoteca.

Se ha creído que debe consagrarse preferente atención al establecimiento, como base física de la empresa, como elemento más permanente de la misma y como bien que, en nuestra vida real, es por sí solo objeto de posible transmisión y tiene un valor intrínseco y objetivo, en cierto modo independiente de la actividad del comerciante y de los demás elementos de la empresa. Por estas razones, y habida cuenta de los precedentes de Derecho comparado y del proyecto de Código de mil novecientos veintiséis, el objeto fundamental y directo de la hipoteca es el establecimiento mercantil. Su hipotecabilidad no deriva de ser uno de los elementos de la empresa, sujeto al gravamen como los demás, sino que es la base del derecho real; es el soporte objetivo de la hipoteca, que, apoyada en él, puede extenderse a otros elementos de aquélla.

Para que el establecimiento sea hipotecable se precisan dos requisitos: que el hipotecante sea su titular –dueño o arrendatario– y que no tenga limitada la facultad de traspasar. La titularidad más frecuente del establecimiento mercantil deriva del arrendamiento; sin embargo, se ha estimado conveniente permitir al dueño que explota su propio local industrial o comercial, acogerse a esta forma de garantía, pues no debe ser para ello de peor condición el industrial o comerciante que desarrolla su actividad en un inmueble propio que el que lo hace en un local arrendado. La hipoteca constituida por el dueño sobre el establecimiento será por completo independiente de la que pudiera constituir sobre el inmueble de su propiedad; de aquí el precepto que establece que quien adquiera el establecimiento mercantil hipotecado, en virtud de ejecución, tendrá el carácter de arrendatario del local en los términos previamente establecidos en la escritura de constitución de la hipoteca. De esta suerte, a quien en su propio local ejerce la industria o el comercio se le ofrecen dos posibilidades de garantía: la hipoteca inmobiliaria sobre la finca y la mobiliaria sobre el establecimiento.

El segundo requisito es una simple aplicación del precepto general según el cual sólo los bienes enajenables son susceptibles de hipoteca.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

La difícil cuestión de la extensión objetiva de la hipoteca de establecimiento mercantil ha dado lugar a las más arduas deliberaciones. Tras un detenido estudio de la naturaleza de los diversos elementos de la empresa, de las legislaciones que han regulado su prenda o hipoteca y de las variadas posiciones de la ciencia jurídica, se ha resuelto el problema a base de la siguiente distinción: Primero, extensión necesaria de la hipoteca: comprende el derecho de arrendamiento del local y sus instalaciones fijas y permanentes. Segundo, extensión normal de la hipoteca: Comprende los derechos de propiedad intelectual e industrial y el utillaje del establecimiento, elementos a los cuales se extiende la hipoteca, salvo que por pacto sean excluidos de ella. Tercero, extensión convencional: en virtud de pacto expreso podrá extenderse la hipoteca a las mercaderías y materias primas. Cuarto, extensión por subrogación: la hipoteca se extiende a las indemnizaciones concedidas o debidas al titular del establecimiento, como en los supuestos normales, con la especial regulación de una fuente de posible indemnización: la del propietario al arrendatario, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, para la determinación de la cual se da al acreedor una intervención que, sin disminuir los derechos de aquél, tiende a salvaguardar la eficacia de la garantía.

El problema que mayores dificultades ofrece es, sin duda alguna, el de las mercaderías y materias primas. Entre dos soluciones extremas —la de la legislación francesa, que excluye estos elementos de la hipoteca, y que tiene la ventaja de su simplicidad, pero el inconveniente de eliminar de la hipoteca una importante fuente de riqueza y de garantía, y la propugnada por un sector doctrinal, de incluirlas, neutralizando su constante movilidad por un sistema de subrogación real, que ofrece el gravísimo problema de las deudas procedentes de suministro de mercaderías y materias primas y el no menos importante de las repercusiones de la hipoteca sobre el crédito del comerciante— se ha adoptado una posición intermedia: quedan fuera de la hipoteca, normalmente, pero se pueden sujetar a ella en virtud de pacto expreso de acreedor y deudor, siempre que pertenezcan al hipotecante y su precio de adquisición esté totalmente satisfecho, regulándose, para el caso de existir el pacto, el alcance de la subrogación real. Con esta solución, se amplía la posibilidad de crédito sobre estos elementos, que pueden, en muchos casos, presentar un valor económico muy superior al del establecimiento; no se disminuye la capacidad crediticia del comerciante para la adquisición de nuevas mercaderías, al respetarse los créditos de los suministradores, mediante el requisito del total pago del precio para que las mercaderías queden afectas a la hipoteca, y el alcance de ésta se limita a una obligación de mantener el volumen pactado, para el cumplimiento de la cual se concede al acreedor la facultad de inspección y la de dar por vencida la obligación si dicho volumen disminuyere dentro de ciertos límites, dejando a salvo las normales fluctuaciones del comercio, y respetando la norma —fundamental para la vida mercantil— del artículo ochenta y cinco del Código de Comercio.

De los preceptos que regulan la extensión de la hipoteca se deduce que quedan excluidos de ella los elementos inmateriales del establecimiento; así ocurre con la organización y la clientela, elementos de muy difícil o imposible sujeción a las normas de una hipoteca.

Otra cuestión que provoca graves dificultades en la hipoteca de establecimiento mercantil es la de precisar las relaciones entre el acreedor, el hipotecante y el propietario de la finca. Dos aspectos ofrecen estas relaciones: la posición de las partes durante la vigencia de la hipoteca y la repercusión sobre ésta de la extinción del arrendamiento.

Para resolver el primer aspecto, se ha partido de un doble supuesto. El propietario de la finca puede haber consentido la hipoteca o no. Si la ha consentido, habrá de atenerse a lo estipulado en la escritura y, en su defecto, cuando se limitó a dar su consentimiento posteriormente, se enumeran las repercusiones que para él puede tener la hipoteca, dirigidas fundamentalmente a disminuir los supuestos de extinción del arrendamiento para asegurar la mayor estabilidad de aquélla, y se le conceden ciertas ventajas económicas y jurídicas que, sin ser demasiado gravosas para el hipotecante, sirven de compensación a las limitaciones que la hipoteca produce en su posición de propietario. En el caso de no haber intervenido éste en la escritura, ni consentido ulteriormente la hipoteca, sus derechos no deben sufrir alteración alguna por la constitución de ésta, razón por la cual la Ley respeta todos los que le concede la Ley de Arrendamientos Urbanos.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Para el supuesto de extinción del arrendamiento y las posibles indemnizaciones que el propietario haya de abonar al inquilino, se establece la necesidad de notificar al propietario la constitución de la hipoteca. Tal notificación es indispensable como medio de evitar que aquél, desconociendo la existencia del gravamen, y, por tanto, de buena fe, pague su indemnización al arrendatario, quien, silenciando la existencia de la carga, podría hacer ilusorio el derecho del acreedor. El propietario, una vez notificado, sufre algunas limitaciones impuestas por la naturaleza de las cosas y por el principio de la buena fe. Así ocurre con la obligación que se le impone de no entregar, sin consentimiento del acreedor o resolución judicial, las indemnizaciones que correspondan al arrendatario, y de comunicar a aquél las notificaciones prevenidas en el artículo ciento dos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Fuera de esto, la extinción del arrendamiento produce la de la hipoteca. Sin embargo, con el fin de asegurar en lo posible la estabilidad de ésta, se consignan algunas reglas especiales, como son: Primera, la facultad del acreedor de abonar las rentas impagadas por el deudor, establecida expresamente para evitar toda duda, aunque en definitiva es una simple aplicación del artículo mil ciento cincuenta y ocho del Código Civil. Segunda, la subrogación real preceptuada para el caso de resolución del arrendamiento por derribo del edificio, sustituyendo el arrendamiento por este derecho en la ejecución de la hipoteca. Tercera, la declaración de nulidad de la renuncia del arrendamiento por el arrendatario durante la subsistencia de la hipoteca, problema éste discutidísimo y que se ha resuelto de conformidad con la regla general del artículo cuarto del Código Civil.

Hipoteca de automóviles, vagones y tranvías

Las normas que regulan la hipoteca de automóviles —palabra que se emplea en la Ley en un sentido amplio, comprensivo de todos los vehículos de motor asimilados a aquéllos por la legislación vigente— tienen por finalidad:

Extender todo lo posible la publicidad, llevándola, no sólo al Registro de Hipotecas, sino además al Registro administrativo correspondiente y al permiso de circulación.

Garantizar la conservación del vehículo hipotecado, mediante la obligación de asegurarlo contra toda clase de riesgos, por ser éstos mucho más frecuentes en tales bienes que en los demás susceptibles de hipoteca.

Facilitar el derecho de persecución mediante la prohibición, que cuenta con precedentes en la legislación comparada de que el vehículo hipotecado sea trasladado a territorio extranjero, haciendo ilusorios los derechos del acreedor.

Hipoteca de aeronaves

En la hipoteca de aeronaves se han tenido presentes los actuales proyectos para la regulación jurídica de las mismas. En ellos se inspiran las normas sobre extensión y distribución de la hipoteca, prelación de créditos, hipoteca de aeronaves en construcción, etc. De acuerdo también con dichos precedentes, se asimila en gran parte esta hipoteca a la de buques y se lleva su inscripción al Registro Mercantil.

Hipoteca de maquinaria industrial

El objeto de hipoteca mobiliaria que más dificultades ha suscitado para su admisión, ha sido la maquinaria industrial. La diferente situación y destino en que puede encontrarse, y su más difícil perseguibilidad, han sido los problemas más graves que ha habido que resolver. Del segundo hay referencia en otro lugar de esta exposición.

La primera cuestión se ha resuelto a base de una distinción:

La maquinaria industrial puede hallarse: en tiendas o almacenes abiertos al público y dedicados a la venta de aquéllas, o en fábricas e industrias como elemento de trabajo o de producción.

En el primer caso, las máquinas tienen la cualidad de mercaderías, están destinadas a la venta y su comprador gozará de la prescripción instantánea establecida por el citado artículo ochenta y cinco del Código de Comercio. En consecuencia, resulta imposible el derecho de persecución. Por este motivo, la maquinaria cuando se halle en esta situación no es

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

susceptible de hipoteca. Puede, como mercancía, quedar sujeta a la que se constituya sobre establecimiento industrial o mercantil en que se fabrique o venda, en la cual se deja a salvo, según se ha expuesto anteriormente, la aplicación de las normas mercantiles en caso de venta. Lo que no puede ser objeto directo de una hipoteca.

En el segundo caso, en que la máquina aparece como un elemento de producción o de trabajo, ha sido admitida su hipoteca. Se ha estudiado detenidamente con arreglo a qué criterio había de calificarse la maquinaria como industrial para ser susceptible de hipoteca. Se ha tenido en cuenta el destino a un fin industrial y la afección efectiva a una determinada industria. El primero es un dato de carácter objetivo y la afección es un dato económico y jurídico, que, además de presuponer el destino, implica la efectiva caracterización de la máquina como elemento de trabajo o de producción. Los conceptos son análogos a los del número quinto del artículo trescientos treinta y cuatro del Código Civil, pero referidos, no a bienes inmuebles, sino a industrias; por esto será indiferente para la hipoteca mobiliaria que la finca en que se haya hecho la instalación sea o no propiedad del dueño de las máquinas; basta que sea suya la industria a que estas últimas estén afectadas.

De este modo la maquinaria industrial puede hallarse sujeta a hipoteca de tres maneras diferentes: a hipoteca mobiliaria, como objeto directo y autónomo de ella, conforme al capítulo quinto del título primero; a hipoteca de establecimiento mercantil, como consecuencia de la extensión de esta última, de acuerdo con el capítulo segundo del título primero y a hipoteca inmobiliaria, cuando concurren los requisitos exigidos por el artículo ciento once de la Ley Hipotecaria.

Hipoteca de propiedad intelectual e industrial

La hipoteca de estos derechos es de más fácil desenvolvimiento que la de los demás bienes, por su carácter esencialmente formal, por su perfecta adecuación a la vida registral y por ser, en su esencia, objeto de regulación en nuestro Derecho positivo. Los requisitos de la hipoteca se establecen de conformidad con las reglas generales de la hipoteca mobiliaria; sus efectos, de acuerdo con las normas vigentes que regulan estas propiedades especiales y la publicidad, se ha centralizado, estableciendo en Madrid el Registro de hipotecas de la propiedad intelectual e industrial, con lo cual se ha facilitado su desenvolvimiento al poner en relación este Registro único con los Registros administrativos.

La prenda sin desplazamiento de posesión

Se ha explicado anteriormente el criterio sobre la naturaleza de los derechos reales de prenda e hipoteca. Es consustancial con la hipoteca la publicidad registral; con la prenda, la publicidad posesoria.

La admisión de la prenda sin desplazamiento de posesión, a pesar de los escrúpulos de orden doctrinal y práctico que se presentaban, obliga a exponer los fundamentos que se han tenido en cuenta y que han sido objeto de una profunda meditación.

Según queda indicado, para la división de prenda e hipoteca y para la determinación de las cosas muebles susceptibles de esta última forma de garantía, se ha seguido la distinción entre cosas muebles susceptibles de identificación registral y cosas muebles que no lo son. Estas últimas son las que, en principio, deben ser los objetos propios de la prenda común con desplazamiento posesorio. Mas la extraordinaria variedad de la naturaleza física y del destino de las cosas muebles dificulta, o más bien imposibilita, la sumisión de todas a un tratamiento unitario.

Entre las cosas muebles no susceptibles de identificación registral —al menos de una perfecta identificación— existen algunas que, bien por ser instrumentos del trabajo propios del deudor —ganados, elementos agrícolas, por ejemplo—, bien por exigir cuidados y atenciones especiales —ganados no destinados al trabajo, sino a la producción y reproducción—, o por su carácter futuro —cosecha esperada—, o por otras consideraciones, no admiten o lo hacen con dificultad el desplazamiento posesorio. Estas cosas muebles no son susceptibles de hipotecar por su imperfecta identificación registral; tampoco lo son de prenda común por la imposibilidad física, jurídica o económica de su desplazamiento al acreedor o a un tercero.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

La más grave consideración que se presentó al contemplar este supuesto fue la de que en el caso de limitar las formas de la garantía real mueble a la hipoteca y a la prenda común, se dejaban fuera de la posibilidad de ser objeto de garantía real a estos bienes inmuebles, solución que no se podía aceptar impunemente. En primer término, desde un punto de vista histórico, en este grupo se encuentran las primeras normas que aparecieron en la doctrina científica, en intentos legislativos de más de medio siglo de antigüedad y en la legislación positiva de la garantía mueble sin desplazamiento. En segundo lugar se privaba de la posibilidad de crédito —o se obligaba a acudir al crédito en condiciones moral y jurídicamente reprobables— a un amplio sector de la agricultura y la ganadería, que constituyen una de las más cuantiosas fuentes de la riqueza española. Por último, se dejaba incompleta la labor de la Ley y se creaba un importante vacío legislativo, suprimiendo algunos supuestos de garantía real, existentes en el Derecho actual, sin crear formas adecuadas en sustitución de las suprimidas.

Era, pues, necesaria la admisión de la garantía real sobre estas cosas muebles. Mas ello planteaba la difícil cuestión de la previa determinación de la naturaleza y de su catalogación entre la prenda y la hipoteca.

No es la hipoteca mobiliaria la forma adecuada para esta garantía. La posición respecto de la hipoteca ha sido la de admitirla únicamente en los casos en que la publicidad registral pudiera otorgar al acreedor una seguridad plena y eficaz. La publicidad que para este grupo de cosas muebles se puede conseguir es evidentemente débil, y, por la propia naturaleza de las cosas, no podría desenvolver sus efectos ni en la forma de la publicidad inmobiliaria, ni en la que la Ley regula para la hipoteca mobiliaria.

Tampoco era posible crear una figura jurídica nueva, con propia denominación o sin ella, que apareciera como un derecho real de garantía entre la prenda y la hipoteca. Esta solución hubiera sido poco prudente y tal vez de poca eficacia en la realidad de abandonar la institución a las dificultades de índole doctrinal, jurisprudencial y práctica que lleva consigo toda novedad legislativa.

En nuestro Derecho positivo, los casos actualmente regulados lo son bajo la forma de prenda, sin que en ellos se acuse más vacilación de tipo doctrinal que la de la Ley de 5 de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno, que añadió los artículos «bis» al Código Civil. Por otra parte la terminología hoy vigente de prenda sin desplazamiento ofrece la ventaja de ser la usual, fácilmente comprensible por los particulares y por los organismos y funcionarios que han de aplicar la Ley. Por último, la configuración de este derecho como prenda permite su fácil engranaje en los preceptos que sobre prelación de créditos contienen los Códigos Civil y de Comercio, mientras que la creación de un derecho nuevo hubiera obligado a una revisión y modificación de tales normas.

La regulación de la prenda sin desplazamiento se ha hecho siguiendo fundamentalmente los precedentes del Derecho positivo vigente, especialmente el Real Decreto de prenda agrícola de veintidós de septiembre de mil novecientos diecisiete y los artículos «bis» del Código Civil, sin más alteraciones que las que se han estimado necesarias para modernizar y dar actualidad a aquellas disposiciones y para dotar a la institución de la mayor eficacia jurídica posible.

Subsisten las formas de prenda agrícola y ganadera, añadiéndose supuestos de prenda industrial o comercial y de objetos muebles con individualidad propia, bien sea ésta a base de determinadas características o derivada de la importancia artística o histórica de los objetos pignorados. Se regula la inscripción de la prenda, su extensión y los derechos y obligaciones de las partes; y se establecen procedimientos ejecutivos rápidos y sencillos para hacer efectivos los créditos garantizados.

En la regulación de la prenda se han tenido en cuenta los juicios adversos a la ficción del depósito en cosa propia, que han sido objeto de especial estudio, y se ha considerado que esta figura no es propiamente un depósito, sino una especial situación del deudor, análoga en algunos puntos a la del tercero depositario, pero siempre distinta con arreglo a la naturaleza de las cosas. Sin embargo, se ha mantenido la ficción del depósito, por ser tradicional en nuestro Derecho y por ser el medio quizá más expresivo de determinar dos aspectos de excepcional importancia en la prenda sin desplazamiento: la singular relevancia que en ella tiene la persona del deudor y la más enérgica responsabilidad de éste por actos que dificulten o impidan el ejercicio de los derechos del acreedor. Se sujeta al deudor a todas

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

las obligaciones y responsabilidades civiles y penales inherentes a la cualidad de depositario.

Otras formas de garantía real mobiliaria

Existen otras formas de garantía real sobre bienes muebles, que no han sido recogidas en la Ley en atención a la especialidad de las mismas; así ocurre con la prenda aceitera, regulada por el Decreto de veintinueve de noviembre de mil novecientos treinta y cinco y Ordenes de seis y diecisiete de enero de mil novecientos treinta y seis; la prenda industrial, regulada por Ley de diecisiete de mayo de mil novecientos cuarenta, y la prenda de resguardos de almacenes de depósitos o «warrant», regulada por el artículo ciento noventa y cuatro del Código de Comercio y el título segundo del Real Decreto de veintidós de septiembre de mil novecientos diecisiete.

El Registro

El problema de la publicidad ha sido resuelto a base de la creación de un Registro de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

Este Registro, como es obligado, tiene carácter jurídico, depende del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y queda a cargo de los Registradores de la Propiedad, si bien en cuanto a la hipoteca de aeronaves se llevará en los Registros Mercantiles, de conformidad con la asimilación establecida a la hipoteca naval.

Ha sido objeto de meditación el alcance que debería darse al nuevo Registro, en el sentido de si sería procedente establecer un sistema de Registro de Propiedad que, al modo de la propiedad inmueble, recogiera toda la historia jurídica de los bienes, incluso las transmisiones de dominio de los mismos, o un sistema de Registro de gravámenes, limitado a las finalidades de esta Ley. Aunque, en principio, se ha estimado que el sistema más completo hubiera sido el primero, se ha desistido de él en atención a las dificultades prácticas de su adaptación; toda vez que exigiría un cambio total y absoluto en el sistema de transmisión de propiedades y contratación de esta clase de bienes. Por esta razón se ha regulado solamente un Registro de gravámenes, si bien se estima procedente hacer constar el criterio favorable al Registro de la propiedad de los bienes muebles, al menos para algunos de ellos, como los establecimientos mercantiles y los automóviles.

El Registro de gravámenes podrá establecerse con un doble contenido: o limitado a las hipotecas o referido también a otros gravámenes, es decir, como Registro de hipotecas únicamente o como Registro de cargas en general. Se ha estudiado esta cuestión desde el punto de vista de los embargos, que son los supuestos más frecuentes.

Los embargos posteriores a la hipoteca es evidente que deben ser anotados en este Registro, pues la preferencia de la hipoteca sobre ellos y la consiguiente liquidación de cargas y gravámenes, en caso de ejecución, exige el conocimiento de los embargos posteriores, para evitar que sean ilusorios los derechos de los acreedores embargantes. También se han declarado anotables los embargos que se hagan sobre los bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento aunque no se hallen hipotecados. El fundamento está en el precepto según el cual se prohíbe la hipoteca y la prenda sin desplazamiento sobre los bienes que estuvieren embargados, en cuyo caso, si se constituyere, será nula. Mas, para garantía del acreedor, es necesario arbitrar un medio por el cual pueda conocer la posible existencia de aquellas afecciones judiciales, distinto de la obligada declaración del deudor. Este medio no puede ser otro que la anotación de los embargos.

De este modo, anotado un embargo, si posteriormente se constituye una hipoteca, carecerá ésta de toda efectividad y no será inscribible. Asimismo ocurrirá en la prenda. No obstante, si se hubiere decretado aquél por la Autoridad judicial, pero no se hubiere llevado al Registro, tanto la hipoteca como la prenda serán válidas y gozarán de rango preferente a ese embargo no acogido a su debido tiempo a la publicidad registral. La anotación no altera, pues, la naturaleza del embargo, ni añade nuevos derechos, privilegios o garantías a favor del acreedor; se limita a asegurarle frente a posibles gravámenes posteriores que de otro modo se antepondrían a él.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

La organización del Registro ha ofrecido pocas dudas y dificultades. El sistema de Registro sobre la base de bienes (principio de especialidad) sólo es aconsejable para los susceptibles de hipoteca mobiliaria y no rige para los que pueden ser objeto de prenda sin desplazamiento que requieren una organización basada en el contrato y deben someterse a reglas que dimanen de su misma naturaleza y de su fácil movilidad.

Para el Registro se establecen en la Ley las bases fundamentales de la organización, la competencia, la calificación y la publicidad, las cuales habrán de ser desarrolladas con la necesaria minuciosidad en disposiciones ulteriores.

Procedimientos ejecutivos

Complemento necesario de la Ley son las disposiciones de carácter procesal contenidas en el Título Cuarto, en el cual se regulan los procedimientos de ejecución aplicables para la efectividad de los créditos garantizados.

Siguiendo la pauta de la Ley Hipotecaria, se han admitido tres procedimientos: Ejecutivo ordinario, Judicial sumario y Extrajudicial. Las líneas fundamentales de la regulación son análogas a las de dicha Ley, si bien imprimiendo mayor rapidez y brevedad a los trámites y suprimiendo algunos en atención a la diferente naturaleza de los bienes.

Se han proyectado también normas especiales para la ejecución en los casos en que el gravamen recaiga sobre automóviles o establecimientos mercantiles. Las de estos últimos dirigidas a mantener la unidad de los objetos a que se extiende la hipoteca y a salvaguardar el derecho de preferencia para adquisición de local que al propietario concede la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Disposiciones adicionales

Por último, comprende la Ley algunas disposiciones adicionales encaminadas a aclarar algunos puntos concretos, y una final derogatoria, para dejar sin efecto la Ley de 1941, que introdujo los artículos mil ochocientos sesenta y tres «bis» al mil ochocientos setenta y tres «bis» del Código Civil y derogar determinados preceptos del Real Decreto de veintidós de septiembre de mil novecientos diecisiete. Tal es, a grandes rasgos, la Ley elaborada. La Ley de cinco de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno ordenó que una disposición reglamentaria completara sus preceptos. Los obstáculos para adaptar los artículos «bis» del Código Civil a nuestro ordenamiento jurídico común, y la necesidad de regular algunos casos, de difícil encaje en aquel cuerpo legal y afectados por disposiciones o proyectos posteriores a aquella Ley, aconsejaron redactar esta Ley, en que se trata de reglar en la vida española la garantía mueble sin desplazamiento. Muchos problemas habrá que resolver en el porvenir sobre esta materia. Pero a la complejidad que tiene por su propia naturaleza no se podían añadir nuevas dificultades, y se ha tratado de simplificar su ordenación en el mayor grado posible. El tiempo y la aplicación de la Ley determinará si con ésta se ha conseguido la finalidad apetecida; encauzar y resolver una necesidad sentida en la práctica, defendida por la doctrina y abordada, hasta ahora sin positivos resultados, en anteriores intentos legislativos.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones comunes a la hipoteca mobiliaria y a la prenda sin desplazamiento de posesión

Artículo primero.

Podrá constituirse hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión sobre los bienes enajenables que, respectivamente, se mencionan en esta Ley.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Si tales bienes estuvieren en proindivisión o pertenecieren en usufructo y en nuda propiedad a distintos titulares, sólo podrán hipotecarse o pignorarse en su totalidad y mediante el consentimiento de todos los partícipes.

Artículo segundo.

1. Carecerá de eficacia el pacto de no volver a hipotecar o pignorar los bienes ya hipotecados o pignorados, por lo que podrá constituirse hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión sobre bienes que ya estuvieren hipotecados o pignorados, aunque lo estén con el pacto de no volver a hipotecar o pignorar.

También podrá constituirse hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento sobre el mismo derecho de hipoteca o prenda y sobre bienes embargados o cuyo precio de adquisición no se hallare íntegramente satisfecho.

El presente apartado carecerá de efectos retroactivos.

Artículo tercero.

La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento se constituirán en escritura pública.

No obstante, la prenda sin desplazamiento podrá también constituirse mediante póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado, cuando se trate de operaciones bancarias o se refiera a cualquiera de los supuestos comprendidos en el artículo noventa y tres del Código de Comercio.

La escritura o la póliza, en su caso, deberán ser inscritas en el Registro que por esta Ley se establece.

La falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que, respectivamente, les concede esta Ley.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

Artículo cuarto.

El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados o dados en prenda sin el consentimiento del acreedor.

Artículo quinto.

La hipoteca y la prenda se extenderá a toda clase de indemnizaciones que correspondan al hipotecante o pignorante, concedidas o debidas por razón de los bienes hipotecados o pignorados, si el siniestro o hecho que los motiva acaeciere después de la constitución de la hipoteca o prenda.

Si dichas indemnizaciones hubieren de pagarse antes del vencimiento de la obligación garantizada, el que haya de satisfacerlas entregará su importe con arreglo a lo convenido; en defecto de convenio, se consignará en la forma establecida en los artículos mil ciento setenta y seis y siguientes del Código Civil, siempre que en uno y otro caso hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca o de la prenda.

Artículo sexto.

La falta de pago de la prima de seguro de los bienes hipotecados o pignorados, cuando proceda su aseguramiento, facultará al acreedor para dar por vencida la obligación o para abonar su importe por cuenta del obligado a su pago.

En este último supuesto, el importe de la prima, incrementado con el interés legal, podrá hacerse efectivo al mismo tiempo y con igual título que la obligación principal, pero dentro del límite máximo fijado para costas y gastos en la escritura de constitución de la hipoteca o de la prenda.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Artículo séptimo.

Podrá también constituirse hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, en garantía de cuentas corrientes de crédito o de letras de cambio, con los requisitos que se establecen en los artículos ciento cincuenta y tres y ciento cincuenta y cuatro de la Ley Hipotecaria.

Artículo octavo.

El crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento podrá enajenarse o cederse en todo o en parte por escritura, en todo caso, con los requisitos y efectos de los artículos ciento cuarenta y nueve y ciento cincuenta y uno de la Ley Hipotecaria.

El crédito garantizado con prenda sin desplazamiento y formalizado en póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor colegiado, podrá enajenarse o cederse total o parcialmente por documento intervenido también por Agente o Corredor.

La notificación al deudor deberá ser hecha en todos los casos por acta notarial

Los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento podrán servir de cobertura a las emisiones de títulos del mercado secundario.

Artículo noveno.

Salvo pacto expreso, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento, en garantía de una obligación que devengue intereses, asegurará, en perjuicio de tercero, además del principal, los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente.

Artículo diez.

El acreedor hipotecario o pignoraticio gozará para el cobro de su crédito de la preferencia y prelación establecidas en los artículos mil novecientos veintidós, número segundo, y mil novecientos veintiséis, número primero, del Código Civil, dejando a salvo siempre la prelación por créditos laborales.

En caso de concurso, la preferencia y prelación del acreedor hipotecario o pignoraticio se regirán por lo establecido en la Ley Concursal.

Artículo once.

La acción hipotecaria y la pignoraticia prescribirán a los tres años, contados desde que puedan ser legalmente ejercitadas.

TÍTULO II

De la hipoteca mobiliaria

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo doce.

Únicamente podrán ser hipotecados:

Primero. Los establecimientos mercantiles.

Segundo. Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular.

Tercero. Las aeronaves.

Cuarto. La maquinaria industrial.

Quinto. La propiedad intelectual y la industrial.

No podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes comprendidos en los artículos cincuenta y dos, cincuenta y tres y cincuenta y cuatro.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Artículo trece.

Además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de hipoteca mobiliaria deberá contener las siguientes:

Primera. Las que identifiquen la personalidad del acreedor, del deudor y, en su caso, del dueño de los bienes hipotecados.

Segunda. Descripción de los bienes que se hipotequen, especificando su naturaleza, cantidad, calidad, signos distintivos y demás particularidades que en cada caso sirvan para identificarlos o individualizarlos.

Tercera. Título de adquisición de los bienes y declaración del hipotecante de que no están hipotecados, pignorados ni embargados.

Cuarta. Importe, en moneda nacional, del principal garantizado, plazo para su devolución, tipo de interés si se pactare y cantidad que se señale para costas y gastos.

Quinta. Fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor.

Artículo catorce.

En la hipoteca conjunta de varios establecimientos mercantiles, vehículos de motor, vagones, tranvías, aeronaves o derechos de propiedad intelectual o industrial, deberá distribuirse entre ellos la responsabilidad real por principal y, en su caso, por intereses y costas.

Artículo quince.

La hipoteca en garantía de títulos al portador o transmisibles por endoso se constituirá por escritura, sujetándose a lo dispuesto en los artículos ciento cincuenta y cuatro y ciento cincuenta y cinco de la Ley Hipotecaria.

Artículo dieciséis.

La hipoteca mobiliaria sujeta, directa e inmediately, los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Artículo diecisiete.

El hipotecante conservará los bienes hipotecados, principales y accesorios, con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo en ellos cuantas reparaciones y reposiciones fueren menester.

Artículo dieciocho.

La depreciación de los bienes hipotecados, excepto cuando provenga de caso fortuito, concederá al acreedor el derecho a pedir se intervenga judicialmente la administración de tales bienes, presentando los justificantes necesarios al efecto.

El Secretario judicial citará a las partes para que comparezcan ante el Juez dentro del tercer día, y en las veinticuatro horas siguientes a la comparecencia con o sin asistencia del deudor, en vista de lo alegado y probado, y discrecionalmente el Juez dictará auto declarando haber o no lugar a la intervención, nombrando en su caso Interventor. Acordará, asimismo, que se requiera al deudor a fin de que se abstenga de ejecutar acto alguno en los bienes sin previo conocimiento del Interventor en la forma prevenida en el artículo 631 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pudiendo liberarse el deudor de esta medida de aseguramiento si para responder de la depreciación sufrida presta caución suficiente, fijada en su cuantía por el Juez.

CAPÍTULO II

De la hipoteca de establecimientos mercantiles**Artículo diecinueve.**

Para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles deberán estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar.

Artículo veinte.

La hipoteca comprenderá, necesariamente, el derecho de arrendamiento sobre el local si lo tuviere el hipotecante y, en su defecto, los establecidos en el artículo veintiocho de esta Ley. Asimismo comprenderá las instalaciones fijas o permanentes siempre que pertenezcan al titular del establecimiento.

Artículo veintiuno.

También comprenderá la hipoteca, si no se estableciere otra cosa, los siguientes bienes, que se describirán en la escritura pública correspondiente:

- a) El nombre comercial, rótulo del establecimiento, marcas distintivas y demás derechos de propiedad industrial e intelectual.
- b) Las máquinas, mobiliario, utensilios y demás instrumentos de producción y trabajo.

Los bienes a que se refiere este artículo quedarán afectos a la hipoteca siempre que se den las circunstancias siguientes: Que sean de la propiedad del titular del establecimiento; que su precio de adquisición esté pagado, y que se hallen destinados de modo permanente a satisfacer las necesidades de la explotación mercantil o industrial.

Artículo veintidós.

La hipoteca se extenderá, mediante pacto, a las mercaderías y materias primas destinadas a la explotación propia del establecimiento cuando concurrieran los dos primeros requisitos exigidos en el párrafo último del artículo anterior.

Quedarán a salvo los derechos del comprador, de conformidad con el artículo ochenta y cinco del Código de Comercio, pero el deudor viene obligado a tener en el establecimiento mercaderías o materias primas en cantidad y valor igual o superior al que se haya determinado en la escritura de hipoteca, reponiéndolas debidamente con arreglo a los usos del comercio.

El acreedor tendrá derecho a inspeccionar el giro y tráfico del establecimiento, en la forma y plazo estipulados, sin estorbar, en ningún caso, su normal desenvolvimiento.

Artículo veintitrés.

Se entenderán incluidas en el artículo quinto las indemnizaciones que debe satisfacer el arrendador del inmueble al arrendatario con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador no quedará liberado, en cuanto a las cantidades debidas al arrendatario, si el acreedor hipotecario que le hubiese notificado oportunamente su crédito no presta su conformidad al acuerdo que fije el importe de dichas indemnizaciones.

El acreedor tendrá, en todo caso, personalidad para exigir la intervención de la Junta de Estimación.

Artículo veinticuatro.

La escritura de constitución de hipoteca deberá contener, además de las circunstancias expresadas en el artículo trece, las relativas a la renta y demás estipulaciones del arrendamiento, a todos los efectos legales, y en especial a los del artículo veintiocho.

La hipoteca constituida se notificará por acta notarial al arrendador o al propietario del local en que se hallare instalado el establecimiento que se hipoteca. Esta notificación se hará a instancia del acreedor o del deudor.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Artículo veinticinco.

El acreedor podrá ejercitar los derechos que correspondan al arrendatario para exigir que cesen las perturbaciones de hecho o de derecho, o para que se ejecuten las reparaciones necesarias en el local arrendado, cuando el deudor o hipotecante no las ejercitare, siempre que hubieren transcurrido ocho días desde que fue requerido para ello por el acreedor.

Artículo veintiséis.

El propietario del local de negocio a quien se le hubiere notificado la constitución de la hipoteca deberá trasladar al acreedor las notificaciones previstas en los artículos ciento dos y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo veintisiete.

El hipotecante está obligado a continuar el comercio o industria en el establecimiento hipotecado con arreglo a los usos del comercio y a participar al acreedor, dentro de los ocho días, cualquier acto o novedad dañosa.

Artículo veintiocho.

Si la hipoteca se hubiere constituido por el mismo propietario del local, el adjudicatario, en caso de ejecución, adquirirá, de pleno derecho, la cualidad de arrendatario con sujeción a lo pactado en la escritura de hipoteca.

Artículo veintinueve.

El acreedor podrá, aunque no haya transcurrido el plazo estipulado en el contrato, dar por vencida la obligación por cualquiera de las siguientes causas:

Primera. Modificación de la clase de comercio o industria del establecimiento hipotecado, si no se pactare otra cosa.

Segunda. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo veintisiete y en especial la falta de pago del alquiler, cargas sociales y fiscales y primas de seguros.

Tercera. Enajenación por el deudor, sin consentimiento del acreedor, de alguno de los bienes hipotecados, excepto las mercaderías, de conformidad con el artículo veintidós.

Cuarta. Extinción del derecho de arrendamiento del local.

Quinta. Resolución por sentencia firme del contrato de arrendamiento.

Sexta. El término del contrato por cualquiera otra causa reconocida en la Ley.

Séptima. El transcurso de seis meses desde la notificación notarial por el arrendador de la resolución gubernativa que acuerde la demolición del inmueble.

Octava. La disminución en un veinticinco por ciento del valor de las mercaderías o materias primas hipotecadas, si el deudor no las repusiere, de conformidad con el artículo veintidós.

Novena. Cualquiera otra causa especialmente fijada por la Ley o estipulada en la escritura de hipoteca al efecto de dar por vencida la obligación.

Artículo treinta.

El acreedor que abonare los descubiertos mencionados en el número segundo del artículo veintinueve podrá hacer efectivo su importe, con los intereses legales, al mismo tiempo que la deuda garantizada dentro de la cantidad máxima señalada para costas y gastos en la escritura de hipoteca.

Artículo treinta y uno.

El arrendador que hubiere dado su conformidad con la hipoteca tendrá derecho al aumento de la renta vigente en un cinco por ciento, con independencia de lo que le corresponde según la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si posteriormente se traspasare el local, el arrendador tendrá derecho a incrementar en un diez por ciento la participación que

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

le corresponda en el traspaso con arreglo a dicha Ley. Ambos derechos serán ejercitables después de la constitución de cada hipoteca consentida.

Esta conformidad podrá prestarse en el momento de constituirse la hipoteca o en escritura posterior.

La sentencia declarando la resolución del contrato de arrendamiento por cualquiera de las causas señaladas en los números segundo al quinto y décimo del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá ser notificada en forma auténtica por el arrendador al acreedor, así que fuere firme, y no será ejecutiva hasta que transcurran treinta días a partir de la notificación.

Durante este plazo podrá el acreedor hacer efectiva la acción hipotecaria.

El propietario del inmueble tendrá el derecho de retracto respecto de la adquisición que hiciere el adjudicatario en la subasta, y si no la ejercitare tendrá los derechos establecidos en el párrafo primero de este artículo.

Si el acreedor no entabla el procedimiento ejecutivo dentro del indicado plazo de treinta días, el arrendador recuperará el local objeto del arrendamiento resuelto y el acreedor podrá ejercitar la acción hipotecaria sobre los restantes bienes hipotecados.

Artículo treinta y dos.

El arrendador que no hubiere dado su conformidad a la hipoteca, con arreglo al artículo anterior, podrá ejercitar libremente las acciones resolutorias reconocidas en los números segundo a quinto y décimo del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El acreedor podrá mostrarse parte en el procedimiento.

El deudor que maliciosamente hubiere dado lugar a dicha resolución incurrirá en la responsabilidad civil y en la penal que procediere.

Extinguido, por cualquier causa, el derecho de arrendamiento del hipotecante sobre el local, subsistirá íntegramente la hipoteca sobre los demás bienes hipotecados.

Artículo treinta y tres.

No surtirá efecto alguno en perjuicio del acreedor la renuncia de los derechos derivados del contrato de arrendamiento hecha por el arrendatario durante la subsistencia de la hipoteca, si ésta se hubiere notificado en la forma prevista en el artículo veinticuatro.

CAPÍTULO III**De la hipoteca de automóviles y otros vehículos de motor, tranvías y vagones de ferrocarril de propiedad particular****Artículo treinta y cuatro.**

Se consideran vehículos de motor, además de los automóviles, los camiones, autocares, autobuses, tractores, motocicletas y cualesquiera otros susceptibles de matrícula en el correspondiente Registro Administrativo.

También serán hipotecables los tranvías, trolebuses y vagones de ferrocarril de propiedad particular.

Artículo treinta y cinco.

La escritura de hipoteca contendrá, aparte de las circunstancias generales, las siguientes:

Primera. Clase de vehículo y marca de fábrica.

Segunda. Número del motor y del bastidor.

Tercera. Matrícula del vehículo.

Cuarta. Número de cilindros y potencia en HP.

Quinta. Categoría y número del permiso de circulación y lugar y fecha en que fue expedido.

Sexta. Toneladas de carga máxima si se tratase de camiones.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Si se tratase de vagones, se expresará si son abiertos o cerrados y la clase de servicio a que se destinen. De ser abiertos, se consignará si son plataforma o bordes; y de ser cerrados, si son cubas, jaulas o simplemente cerrados. Se identificarán, además, por la serie y número de ejes, número dentro de su serie, carga, casa constructora, año de la construcción y las demás circunstancias que en cada caso se estimen precisas.

Si el objeto hipotecado fuese un tranvía, se hará constar su serie y número, la constructora, año de la construcción, servicio a que esté destinado, número que le corresponda y las demás circunstancias que contribuyan a su mejor identificación.

El Notario, en el momento del otorgamiento de la escritura, hará la anotación correspondiente en el permiso de circulación del vehículo.

Artículo treinta y seis.

Los vehículos hipotecados deberán ser asegurados contra los riesgos de robo, hurto, extravío, sustracción o menoscabo, por una cantidad igual o superior al importe total de la responsabilidad hipotecaria.

Artículo treinta y siete.

Los vehículos que tuvieren anotada la hipoteca en el permiso de circulación no podrán salir del territorio nacional sin consentimiento del acreedor.

Las Aduanas españolas exigirán, a tal efecto, el citado permiso de circulación.

CAPÍTULO IV

De la hipoteca de aeronaves

Artículo treinta y ocho.

Podrán ser hipotecadas las aeronaves de nacionalidad española siempre que se hallaren inscritas en la sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde estén matriculadas.

En cuanto a las aeronaves extranjeras, se estará a los convenios internacionales y al principio de reciprocidad.

La aeronave en construcción podrá hipotecarse cuando se hubiere invertido un tercio de la cantidad total presupuestaria. La inscripción provisional en el Registro Mercantil deberá convertirse en definitiva una vez terminada la construcción.

Artículo treinta y nueve.

La hipoteca comprenderá, salvo pacto en contrario, la célula, motores, hélices, aparatos de radio y navegación, herramientas, accesorios, mobiliario y, en general, pertrechos y enseres destinados al servicio de la aeronave, aunque sean separables de ésta.

Los repuestos de almacén quedarán hipotecados con la aeronave, siempre que consten inventariados en la escritura de hipoteca.

Artículo cuarenta.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

Primera. Número que tuviere la aeronave en su registro de matrícula.

Segunda. Fase de construcción en que se hallare, en su caso.

Tercera. Marcas de fábrica y de nacionalidad y cuantas características la identifiquen.

Cuarta. Domicilio de la aeronave.

Quinta. Especificación de todos los seguros concertados y en especial los de carácter obligatorio.

Artículo cuarenta y uno.

Sólo gozarán de preferencia sobre la hipoteca mobiliaria las remuneraciones debidas por salvamento y gastos absolutamente necesarios para la conservación de la aeronave, por

orden cronológico inverso, siempre que se anoten en el Registro Mercantil correspondiente dentro de los tres meses siguientes a aquel en que se hubieren terminado dichas operaciones o reparaciones.

CAPÍTULO V

De la hipoteca de maquinaria industrial

Artículo cuarenta y dos.

Podrán ser hipotecadas las máquinas, instrumentos o utensilios instalados y destinados por su propietario a la explotación de una industria y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma. Dicha industria deberá figurar anotada en el censo industrial o minero a nombre del hipotecante.

A los efectos de esta hipoteca, se considerarán también como máquinas las calderas de vapor, los hornos que no forman parte del inmueble, las instalaciones químicas y los demás elementos materiales fijos afectos a la explotación de la industria.

Artículo cuarenta y tres.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

Primera. Reseña de las máquinas, instrumentos o utensilios, con expresión de sus características de fábrica, número, tipo y cuantas peculiaridades contribuyan a su identificación.

Segunda. Lugar del emplazamiento e industria a que se destinen.

Tercera. Aplicación de cada máquina o utensilio y su estado de conservación o grado de deterioro.

Artículo cuarenta y cuatro.

El dueño de las máquinas y demás bienes hipotecados tendrá la obligación de conservarlos en el lugar y en el estado en que se encontraren, y responderá civil y, en su caso, criminalmente del incumplimiento de aquélla.

Podrá, sin embargo, usar normalmente dichos bienes conforme a su destino, pero sin merma de su integridad.

El mal uso o la resistencia del deudor a la inspección de la cosa por el acreedor o persona que éste designe, conferirá al acreedor derecho a dar por vencida la obligación hipotecaria.

CAPÍTULO VI

De la hipoteca de propiedad intelectual e industrial

Artículo cuarenta y cinco.

1. Podrán sujetarse a hipoteca mobiliaria los derechos protegidos por la legislación de Propiedad Industrial tales como las patentes, topografías de productos semiconductores, marcas, nombres comerciales, diseños industriales, variedades vegetales y otras cualesquiera modalidades típicas, de conformidad con su Ley reguladora.

2. Podrá constituirse la garantía hipotecaria tanto por el propietario como por el licenciatario con facultad de ceder su derecho a tercero, tanto sobre el derecho en sí como sobre la solicitud de concesión del derecho. Pueden dar en garantía hipotecaria sus respectivos derechos los licenciatarios que sean titulares de licencias en su totalidad o en alguna de las facultades que integran el derecho de exclusiva, para todo el territorio nacional o para una parte del mismo; con la condición de licencia exclusiva o no exclusiva.

3. No son susceptibles de hipoteca mobiliaria los derechos de propiedad industrial registrables pero no registrados, los derechos personalísimos, carentes de contenido

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

patrimonial o no enajenables y, en general, los que no sean susceptibles de apropiación individual.

4. La garantía se extiende a los derechos y mejoras resultantes de la adición, modificación o perfeccionamiento de los derechos registrados.

5. Inmediatamente después de haber practicado los asientos respectivos en el Registro de Bienes Muebles, el Registrador remitirá de oficio certificación de su contenido a la Oficina Española de Patentes y Marcas para su constancia registral en esta última y la coordinación entre sendos servicios de publicidad. La garantía registral se reputa constituida a los efectos previstos en esta Ley desde que quedare inscrita en el Registro de Bienes Muebles.

6. Respecto a los nombres de dominio en internet se estará a lo que dispongan las normas de su correspondiente Registro no pudiéndose gravar con hipoteca mobiliaria los derechos no susceptibles de enajenación voluntaria de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

7. Las normas del presente Capítulo establecen las reglas comunes para las hipotecas mobiliarias sobre derechos de propiedad industrial y sobre las hipotecas mobiliarias sobre derechos protegidos por la legislación de propiedad intelectual a los que se refiere el artículo siguiente.

Artículo cuarenta y seis.

1. Podrá imponerse hipoteca mobiliaria tanto sobre los derechos de explotación de la obra como sobre todos aquellos derechos y modalidades de la propiedad intelectual de contenido patrimonial que sean susceptibles de transmisión inter vivos conforme a su Ley reguladora. También podrán sujetarse a hipoteca mobiliaria los derechos de explotación de una obra cinematográfica en los términos previstos en la Ley.

2. Podrá constituirse la garantía tanto por el propietario como por el cesionario, en exclusiva o como cesionario parcial, siempre que aquel tuviere facultad de enajenar su derecho a tercero.

3. No son susceptibles de hipoteca mobiliaria los derechos de propiedad intelectual registrables pero no registrados así como los derechos personalísimos tales como el llamado derecho moral de autor, los no enajenables y en general los que no sean susceptibles de apropiación individual.

4. A menos que otra cosa se pacte en el contrato, la garantía sobre la obra original no se extiende a las traducciones y adaptaciones; las revisiones, actualizaciones o anotaciones; los compendios, resúmenes o extractos; los arreglos musicales o cuales quiera transformaciones de la obra. Dichas transformaciones podrán ser objeto de otras tantas garantías separadas.

5. Inmediatamente después de haber practicado los asientos respectivos en el Registro de Bienes Muebles, el Registrador remitirá de oficio certificación de su contenido al Registro público competente donde figurase inscrita la modalidad de Propiedad Industrial objeto de la garantía para su constancia registral y la coordinación entre sendos servicios de publicidad. La hipoteca mobiliaria se reputa constituida a los efectos previstos en esta Ley desde que quedare inscrita en el Registro de Bienes Muebles.

Artículo cuarenta y siete.

La escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, las siguientes:

Primera. Naturaleza, especie y demás características de los bienes que se hipotequen.

Segunda. Fecha y número de inscripción, renovación, rehabilitación o prórroga en el Registro especial.

Tercera. Licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por su titular a terceras personas.

Cuarta. Justificación de hallarse al corriente en el pago del canon, si lo hubiere.

Artículo cuarenta y ocho.

El titular no podrá renunciar a su derecho ni ceder su uso o explotación, total o parcial, sin consentimiento del acreedor.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Exceptúase el titular de una película cinematográfica, que podrá hacer cesión parcial de su derecho de explotación, limitada a determinadas regiones cinematográficas españolas, previa cancelación parcial del crédito hipotecario en la proporción fijada en la escritura de constitución, o en su defecto, a la señalada por la entidad oficial y organismos competentes.

La cesión hecha sin la previa cancelación parcial no perjudicará los derechos del acreedor y hará al cedente y cesionario responsables «in solidum» hasta el importe de la indicada proporción.

Artículo cuarenta y nueve.

El acreedor que en virtud del pacto adquiriera la facultad de cobrar el importe de los derechos del titular, en su totalidad o en una determinada proporción, imputará las sumas percibidas al pago de intereses, y en lo que excediere, a la amortización del capital. A estos fines, el citado pacto deberá notificarse auténticamente a la Sociedad de Autores.

Artículo cincuenta.

El acreedor podrá obtener, si el titular del bien hipotecado no lo hiciere, la renovación, rehabilitación o prórrogas necesarias para el mantenimiento de los derechos hipotecados, así como también podrá abonar el importe del canon correspondiente, con los efectos del párrafo segundo del artículo sexto.

Artículo cincuenta y uno.

El acreedor podrá dar por vencida la obligación hipotecaria antes del cumplimiento de su término:

Primero. Por falta de pago del canon correspondiente.

Segundo. Por falta de explotación de la patente en un período superior a seis meses, o por falta de uso de las marcas durante cuatro años consecutivos, a no ser que se hubiere estipulado otra cosa.

TÍTULO III

De la prenda sin desplazamiento

Artículo cincuenta y dos.

Podrán constituir prenda sin desplazamiento los titulares legítimos de explotaciones agrícolas, forestales y pecuarias sobre los siguientes bienes:

Primero. Los frutos pendientes y las cosechas esperadas dentro del año agrícola en que se celebre el contrato.

Segundo. Los frutos separados o productos de dichas explotaciones. Si no estuvieren almacenados, se determinará el lugar en que hubieren de depositarse.

Tercero. Los animales, así como sus crías y productos.

Cuarto. Las máquinas y aperos de las referidas explotaciones.

Artículo cincuenta y tres.

También podrá constituirse prenda sin desplazamiento sobre los bienes que a continuación se expresan, aunque no formen parte de las explotaciones a que se refiere el artículo anterior:

Primero. Las máquinas y demás bienes muebles identificables por características propias, como marca y número de fabricación, modelo y otras análogas, que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo cuarenta y dos.

Segundo. Las mercaderías y materias primas almacenadas.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Artículo cincuenta y cuatro.

De igual manera serán susceptibles de prenda sin desplazamiento las colecciones de objetos de valor artístico e histórico, como cuadros, esculturas, porcelanas o libros, bien en su totalidad o en parte; también podrán serlo dichos objetos, aunque no formen parte de una colección.

Podrán sujetarse a prenda sin desplazamiento los créditos y demás derechos que correspondan a los titulares de contratos, licencias, concesiones o subvenciones administrativas siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero. Una vez constituida la prenda, el Registrador comunicará de oficio esta circunstancia a la Administración Pública competente mediante certificación emitida al efecto.

Los derechos de crédito, incluso los créditos futuros, siempre que no estén representados por valores y no tengan la consideración de instrumentos financieros a los efectos de lo previsto en el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, podrán igualmente sujetarse a prenda sin desplazamiento. Para su eficaz constitución deberán inscribirse en el Registro de Bienes Muebles.

Artículo cincuenta y cinco.

No podrá constituirse prenda sin desplazamiento sobre los bienes expresados en el artículo doce o que por pacto hubieren sido hipotecados con arreglo al artículo ciento once de la Ley Hipotecaria.

Tampoco podrá constituirse prenda ordinaria sobre bienes que se hallen pignorados con arreglo a esta Ley.

Artículo cincuenta y seis.

La constitución de la prenda no perjudicará, en ningún caso, los derechos legítimamente adquiridos, en virtud de documento de fecha auténtica anterior, por terceras personas sobre los bienes pignorados y sin perjuicio de la responsabilidad, civil y criminal, en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda como libres las cosas que sabía estaban gravadas o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

Artículo cincuenta y siete.

Además de las circunstancias generales, la escritura o la póliza de prenda contendrán:

Primero. Descripción de los bienes que se pignoran, con expresión de su naturaleza, cantidad, calidad, estado y demás circunstancias que contribuyan a individualizarlos o identificarlos.

Segundo. Determinación, en su caso, del inmueble en que se situaren esos bienes por su origen, aplicación, almacenamiento o depósito.

Tercero. La obligación del dueño de conservarlos y de tenerlos a disposición del acreedor, para que éste pueda, en cualquier momento, inspeccionarlos y comprobar la existencia y estado de los mismos, en la forma pactada o, en su defecto, conforme al artículo sesenta y tres.

Cuarto. Los seguros concertados, con referencia a la póliza correspondiente.

Artículo cincuenta y ocho.

El deudor podrá devolver al acreedor, en cualquier tiempo, el importe del principal, con los intereses devengados hasta el día.

Artículo cincuenta y nueve.

El dueño de los bienes pignorados, a todos los efectos legales, tendrá la consideración de depositario de los mismos, con la consiguiente responsabilidad civil y criminal, no obstante su derecho a usar de los mismos sin menoscabo de su valor.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

El acreedor podrá exigir, a la muerte de dicho depositario legal, que los bienes pignorados se entreguen materialmente en depósito a otra persona.

Artículo sesenta.

Los bienes pignorados no se podrán trasladar del lugar en que se encuentren, según la escritura o póliza, sin consentimiento del acreedor.

Artículo sesenta y uno.

Son de cuenta del deudor las expensas o gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los bienes pignorados.

Artículo sesenta y dos.

Si el deudor hiciere mal uso de los bienes o incumpliere las obligaciones establecidas en los artículos anteriores, el acreedor podrá exigir la devolución de la cantidad adecuada o la inmediata venta de la prenda, sin perjuicio de las responsabilidades que procedieren.

La pérdida o deterioro de dichos bienes dará derecho a la indemnización correspondiente, exigible a los responsables del daño y, en su caso, a la entidad aseguradora.

Artículo sesenta y tres.

El acreedor podrá comprobar la existencia de los bienes pignorados e inspeccionar el estado de los mismos. La resistencia del dueño de los bienes al cumplimiento de este deber, después de haber sido requerido notarial o judicialmente al efecto, facultará al acreedor para solicitar del Juzgado competente, acreditando ese requerimiento y la subsistencia de la prenda inscrita a su favor, que se le autorice, con intervención judicial, para penetrar en el local o lugar donde los bienes estuvieren depositados. El Juez, sin más trámites, lo decretará así, y la resolución judicial servirá de mandamiento para que, en unión del acreedor, se practique la diligencia acordada.

Lo dispuesto en los párrafos que anteceden se entiende, sin perjuicio del vencimiento de la obligación garantizada, desde el requerimiento.

Artículo sesenta y cuatro.

En caso de abandono de los bienes pignorados, se entenderá vencida la obligación, y podrá el acreedor encargarse de la conservación, administración y, en su caso, de la recolección de dichos bienes, bajo su exclusiva responsabilidad, del modo y forma pactado en la escritura o póliza de constitución de la prenda.

Artículo sesenta y cinco.

Cuando el deudor, con consentimiento del acreedor, decidiera vender, en todo o en parte, los bienes pignorados, tendrá el último derecho preferente para adquirirlos por dación en pago, siempre que el precio convenido para esa proyectada venta fuere inferior al total importe del crédito, y quedará subsistente por la diferencia.

Artículo sesenta y seis.

No obstante lo establecido en el párrafo primero del artículo 10, serán satisfechos con prelación al crédito pignoraticio:

1.º Los créditos debidamente justificados por semillas, gastos de cultivo y recolección de las cosechas o frutos.

2.º Los de alquileres o rentas de los últimos doce meses de la finca en que se produjeren, almacenaren o depositaren los bienes pignorados.

En caso de concurso, se estará a lo dispuesto en la Ley Concursal.

TÍTULO IV

Registro de hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento***Disposiciones generales*****Artículo sesenta y siete.**

Bajo la dependencia del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y a cargo de los Registradores de la Propiedad, se llevarán los siguientes libros especiales:

«Diario de Hipoteca Mobiliaria y de Prenda sin desplazamiento de posesión».

«Inscripciones de Hipoteca Mobiliaria» e «Inscripciones de Prenda sin desplazamiento de posesión».

Artículo sesenta y ocho.

En los libros expresados en el artículo anterior se inscribirán o, en su caso, anotarán:

a) Los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda sin desplazamiento, o bien su modificación. En ningún caso será necesaria, en dichos Registros, previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves.

b) Los de cesión por actos intervivos y los de cancelación de los mencionados créditos hipotecarios y pignoratícios, cuando éstos estuvieren previamente inscritos a favor del disponente.

c) Los de adjudicación «mortis causa» a favor de persona determinada en la forma prevista en el artículo catorce de la Ley Hipotecaria. Pero no será precisa la adjudicación e inscripción a favor de los herederos para inscribir los títulos de cesión o cancelación que todos ellos otorguen sustituyendo a su causante, siempre que el crédito conste inscrito a nombre de éste. Tampoco necesitarán dicha previa adjudicación ni inscripción a su favor los herederos para el ejercicio de toda clase de acciones ante los Tribunales derivadas de crédito perteneciente a su causante.

d) Los mandamientos judiciales de embargo y los de su cancelación sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario o pignoratício o sobre los créditos inscritos, así como aquellos a que diere lugar la presentación de la demanda de nulidad del título inscrito.

e) Las resoluciones judiciales firmes que declaren la nulidad del título, rescisión, revocación, resolución o cancelación de las hipotecas o prendas inscritas.

Artículo sesenta y nueve.

Los títulos expresados en el artículo anterior se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

Primera. Los de hipoteca de los establecimientos mercantiles y los de maquinaria industrial, en el Registro en cuya demarcación radique el inmueble en que estén instaladas.

Segunda. Los de automóviles y otros vehículos de motor, en el Registro de la capital de la provincia donde estén matriculados. Los de tranvías en el Registro que corresponda al punto de arranque de la línea, y los de vagones en el domicilio del propietario.

Tercera. Los de propiedad intelectual e industrial en el Registro de la Propiedad de Madrid que determine el Ministerio.

Cuarta. Los de aeronaves en la Sección correspondiente del Registro Mercantil de la provincia donde se hallaren matriculadas.

Artículo setenta.

Los de prenda sin desplazamiento de posesión se inscribirán en el respectivo Registro de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

Primera. Los de prenda de frutos pendientes, cosechas esperadas y la de maquinaria y aperos comprendidos en el número cuarto del artículo cincuenta y dos, en el Registro en

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

cuya circunscripción territorial se halle la finca en que se produjeren o se verifique la explotación a que estuvieren afectos.

Segunda. Los de prenda de productos de explotaciones agrícolas, frutos separados o mercaderías y materias primas almacenadas, en el Registro correspondiente al lugar en que se halle el almacén donde estén depositados o hubieren de depositarse.

Tercera. Los de prenda de animales, sus crías y productos, en el Registro donde se halle la finca a cuya explotación estuvieron adscritos o donde se hallen las cuadras, establos, viveros, criaderos, etc.

Cuarta. Los de prenda de bienes u objetos de valor artístico o histórico, máquinas o aparatos que no estén afectos a explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias, bienes muebles de características propias, en el Registro correspondiente al domicilio del pignorante.

Quinta. Cuando la finca radique en territorio perteneciente a dos o más Registros se practicará la inscripción en cada uno de ellos.

Artículo setenta y uno.

En el Libro Diario se hará constar, por orden riguroso de entrada, el día y la hora de la presentación de los títulos referentes a hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento, debiéndose practicar las inscripciones correspondientes en el plazo de treinta días, a contar desde esa presentación.

Artículo setenta y dos.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, en los documentos presentados:

- a) La legalidad de las formas extrínsecas.
- b) La capacidad y la facultad de disposición de los otorgantes, así como la competencia del Juez, Tribunal o funcionarios autorizantes.
- c) La legalidad del contenido de los documentos. El Registrador se limitará en este punto a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. El Registrador hará constar la disposición legal y el número del artículo o párrafo de la misma infringido, en la forma antes dicha.

Artículo setenta y tres.

La calificación del Registrador que suspenda o deniegue cualquier operación referente a la hipoteca mobiliaria o a la prenda sin desplazamiento de posesión, si aquél no accediera a reformarla, podrá ser recurrida por los interesados al amparo del artículo sesenta y seis y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo setenta y cuatro.

Las escrituras de constitución de hipoteca se inscribirán destinándose, a cada bien hipotecado, un asiento separado y especial, en folio independiente, y figurando todos los asientos relativos a dicho bien, mientras no se cancele la hipoteca y otros gravámenes, bajo un solo número, a continuación unos de otros, sin solución de continuidad. Cancelados todos estos gravámenes se extinguirá el número y se cerrará el folio.

Cada escritura o pólizas de constitución de prenda sin desplazamiento se inscribirá separadamente, en un solo asiento, cualesquiera que sean los bienes que comprende.

Artículo setenta y cinco.

Cuando se hipoteque un establecimiento mercantil o maquinaria industrial o se pignoren bienes susceptibles, uno y otros, de extenderse a ellos la hipoteca del inmueble donde están instalados, conforme al artículo ciento once de la Ley Hipotecaria, se hará constar la constitución de la hipoteca o de la prenda, al margen de la inscripción de dominio del inmueble a favor del que hipoteca o pignora. Igual nota se extenderá al margen de la inscripción de la concesión del tranvía cuando se hipotequen éstos.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Extendida esa nota marginal, la hipoteca mobiliaria o la prenda serán preferentes, en cuanto a dichos bienes, respecto a cualquier hipoteca inmobiliaria o gravamen que se inscriba posteriormente con pacto de extensión a los mismos.

Si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirá los efectos señalados en el párrafo anterior.

Las referidas notas marginales se extenderán o cancelarán por los mismos títulos de constitución o cancelación de la hipoteca o de la prenda.

Artículo setenta y seis.

La hipoteca que se constituyere sobre automóviles u otros vehículos de motor, vagones, tranvías, propiedad intelectual, propiedad industrial, aeronaves y maquinaria industrial, será comunicada de oficio por los Registradores de la Propiedad o Mercantiles una vez inscrita a los jefes o encargados de los Registros especiales, quienes acusarán recibo y verificarán las anotaciones que correspondan.

La falta de toma de razón en los Registros especiales no alterará en ningún caso los efectos de la inscripción en el Libro de hipoteca mobiliaria.

Artículo setenta y siete.

Las inscripciones se cancelarán en la forma prevenida en los artículos ochenta y dos y ochenta y tres de la Ley Hipotecaria. Cuando lo sean de hipotecas mobiliarias en garantía de títulos endosables y al portador, su cancelación se hará por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 156 de la misma Ley.

Cuando la inscripción hubiera tenido lugar mediante documento intervenido por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado, para su cancelación será suficiente documento intervenido también por Agente o Corredor.

Artículo setenta y ocho.

Los Registros de Hipoteca mobiliaria y de Prenda sin desplazamiento serán públicos. Esta publicidad se hará efectiva:

- a) Mediante manifestación directa de los libros al interesado, quien podrá tomar por escrito los datos que necesite.
- b) Por simple nota informativa, facilitada por la oficina; y
- c) Por certificación de los asientos expedida por el Registrador.

Artículo setenta y nueve.

Las inscripciones de hipoteca caducarán y se cancelarán de oficio o a instancia de parte, una vez transcurridos seis años, y las de prenda, una vez transcurridos tres años, contados, en ambos casos, a partir de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada.

Artículo ochenta.

Una disposición general del Ministerio de Justicia determinará los requisitos y circunstancias de los libros y de las inscripciones, así como los libros auxiliares que deberán llevarse y cuanto sea necesario para el inmediato funcionamiento del Registro de Hipoteca mobiliaria y de Prenda sin desplazamiento de posesión.

TÍTULO V

De los procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados

Disposición general

Artículo ochenta y uno.

Sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acreedor podrá hacer efectivo su crédito mediante los que se regulan en la presente Ley.

A los efectos de esta Ley, tercer poseedor es el que adquiriera, de conformidad con el artículo cuarto, los bienes hipotecados o pignorados, o sea con el consentimiento del acreedor.

CAPÍTULO I

Normas procesales aplicables a la hipoteca mobiliaria

Sección 1.ª Procedimiento judicial sumario

Artículo ochenta y dos.

(Derogado)

Artículo ochenta y tres.

(Derogado)

Artículo ochenta y cuatro.

(Derogado)

Artículo ochenta y cinco.

(Derogado)

Sección 2.ª Venta extrajudicial

Artículo ochenta y seis.

Para que sea aplicable el procedimiento de venta extrajudicial será necesario:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se designe por el deudor, o por el hipotecante no deudor, en su caso, un mandatario que le represente, en su día, en la venta de los bienes hipotecarios. Este mandatario podrá ser el propio acreedor.

2.º Que asimismo se haga constar el precio en el que los interesados tasan los bienes. El tipo de subasta pactado no podrá ser distinto del que se fije, en su caso, para el procedimiento judicial.

3.º Que se fije por el deudor, o hipotecante no deudor en su caso, un domicilio para requerimientos y notificaciones. También podrá designarse una dirección electrónica, en cuyo caso los requerimientos y notificaciones se harán, además, en esa forma.

En todo lo no especialmente regulado en esta Ley, se aplicará supletoriamente a la venta forzosa extrajudicial derivada de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, las normas sobre subasta electrónica contenidas en la legislación procesal.

Artículo ochenta y siete.

El procedimiento extrajudicial se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

1.ª Sólo podrá ser seguido ante Notario competente para actuar en el lugar donde radiquen los bienes hipotecados o de un distrito colindante a él.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

2.^a Se iniciará por un requerimiento dirigido por el acreedor al Notario que, previo el cumplimiento de los requisitos de este artículo, proceda a la venta de los bienes en pública subasta.

En el requerimiento hará constar el acreedor la cantidad exacta que sea objeto de la reclamación, por principal e intereses, y la causa del vencimiento, entregando al Notario el título o títulos de su crédito, revestidos de todos los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que tengan carácter ejecutivo.

Este requerimiento se hará constar en acta.

3.^a A solicitud del acreedor, el Notario requerirá de pago al deudor, y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor, con expresión de la causa del vencimiento y de la cantidad total reclamada, y se hará constar que si no se hiciere el pago se procederá a la subasta de los bienes hipotecados, sin necesidad de nuevas notificaciones ni requerimientos.

Los requeridos, dentro de los cinco días siguientes al del requerimiento, deberán pagar o entregar la posesión material de los bienes hipotecados al acreedor o mandatario designado en la escritura de constitución de la hipoteca.

Cuando el deudor incumpliere la obligación de entregar la posesión de los bienes, el Notario no seguirá adelante con el procedimiento de venta si así lo solicitare el acreedor, quien podrá también, para hacer efectivo su crédito, acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales, sin perjuicio de ejercitar las acciones civiles y criminales que le correspondan.

4.^a A instancia del acreedor, a la que se acompañará el requerimiento de pago, el Registrador expedirá certificación literal del asiento de la hipoteca, en la que se expresará que se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que constaren en el Registro, y se relacionarán los asientos posteriores.

El Registrador hará constar, al margen de la inscripción de hipoteca, que ha expedido la certificación expresando su fecha, la iniciación del procedimiento y el Notario ante quien se sigue.

Cuando de la certificación del Registro aparezca algún asiento con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, se notificará al deudor y a su titular la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviniere, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas. En este último caso, los acreedores quedarán subrogados en los derechos del actor y se hará constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción de la hipoteca en que dichos acreedores se subroguen y de los respectivos asientos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades adeudadas o del mandamiento judicial, en su caso.

5.^a Transcurridos cinco días desde la práctica del requerimiento, se procederá a la subasta, cuya convocatoria se anunciará en el "Boletín Oficial del Estado". La subasta se celebrará de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. La subasta admitirá posturas durante un plazo mínimo de veinte días naturales desde su apertura y no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

6.^a La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el valor de tasación establecido en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por ciento del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual o superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del acreedor.

Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor o el titular registral del dominio de los bienes realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación del bien o bienes por el 70 por ciento del valor en que hubiera

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

salido a subasta, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que dicha cantidad sea superior al 60 por ciento del valor de tasación y a la mejor postura.

Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá rematado el bien por quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

Si en la subasta no hubiere ningún postor podrá el acreedor, en el plazo de diez días, pedir la adjudicación por cantidad igual o superior al 50 por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

7.^a El acreedor ejecutante podrá concurrir a la subasta como licitador, siempre que existan otros licitadores, sin necesidad de consignar cantidad alguna. Todos los demás licitadores deberán depositar, para tomar parte en la subasta, el 5 por 100 del valor de tasación. La consignación podrá realizarse consintiendo su reserva a los efectos de la regla siguiente.

8.^a Terminada la subasta con adjudicación al mejor postor, depositará éste en poder del Notario, dentro del segundo día, la diferencia entre el depósito previo y el precio de adjudicación, y se devolverá a los demás licitadores el depósito que hubieren constituido. Si el adjudicatario no consignare aquella cantidad, será adjudicado el bien al postor que siguiese al primero en el orden de sus posturas y que hubiera consentido la reserva de su consignación. Las consignaciones de aquellos postores que no hubieran acudido a satisfacer la diferencia, se destinarán al pago de los gastos del procedimiento y el exceso, si lo hubiere, al pago del crédito e intereses.

Cuando el adjudicatario fuere el propio acreedor, deberá consignar la diferencia entre la cantidad reclamada y el precio de la adjudicación, y si no lo hiciere será responsable de los gastos de la subasta celebrada y de las posteriores que fueren necesarias.

9.^a La cantidad obtenida en la subasta se destinará, una vez satisfechos todos los gastos del procedimiento, al pago del crédito por principal e intereses.

El exceso se entregará, por el Notario, al hipotecante o al tercer poseedor si no existieren otras personas que hubieren trabado embargo sobre ellos o interpuesto reclamación judicial, y si las hubiere, se depositará a su disposición en un establecimiento público destinado al efecto.

10.^a La adjudicación de los bienes se hará constar en escritura pública otorgada por el adjudicatario y el deudor, o el hipotecante no deudor o tercer poseedor, según proceda, o su respectivo causahabiente y, si estos últimos no hubieren comparecido, la otorgará en su nombre el mandatario designado al efecto.

En esta escritura pública se harán constar los trámites observados, el precio de la adjudicación, su pago por el adjudicatario, el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso, si lo hubiere.

Si el adjudicatario fuere el mismo acreedor y hubiere sido además nombrado mandatario, podrá otorgar la escritura pública en este doble concepto, haciéndose constar lo antes dicho.

La escritura pública de adjudicación será título bastante para acreditar la propiedad de los bienes y para practicar la cancelación de la hipoteca y de los asientos posteriores, si en ella constare el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso si lo hubiere.

Si el rematante fuere copropietario o tercer poseedor de los bienes subastados, una vez consignado el importe del remate, el Notario limitará la adjudicación a las demás participaciones indivisas que se ejecuten o, sin verificarla, declarará terminado el procedimiento, según los casos. Una copia del acta de la subasta, cuando no exista adjudicación, será igualmente título bastante para practicar la cancelación de la hipoteca y de los asientos posteriores, si en ella constare el pago hecho al acreedor y el destino dado al exceso si lo hubiere.

11.^a Si la subasta quedara desierta y el acreedor no pidiera la adjudicación, se dará por terminado el procedimiento sin efecto, y quedará expedito el derecho de aquél para ejercitarlo en procedimiento judicial correspondiente.

Si el precio de los bienes rematados fuere insuficiente para pagar el crédito total del acreedor, conservará éste su derecho por la diferencia.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

12.^a Los trámites del procedimiento, excepción hecha de la escritura de adjudicación de los bienes, se harán constar por diligencias a continuación del acta de iniciación a que se refiere la regla segunda.

Esta acta se incorporará al protocolo en la fecha que corresponda a la última diligencia practicada. Otorgada la escritura pública de adjudicación, se hará constar por nota en dicha acta.

13.^a El adjudicatario de los bienes será puesto en posesión de los mismos por la persona que la tuviere, conforme a la regla tercera. Si no le fueren entregados, podrá pedir la posesión judicial de los mismos conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales que pudiera ejercitar contra quien se hubiere negado injustamente a la entrega.

Artículo ochenta y ocho.

El procedimiento de venta extrajudicial sólo podrá suspenderse por alguna de las causas siguientes:

Primera. Que se presentare certificación del Registro acreditativa de estar cancelada la hipoteca o presentada escritura pública de carta de pago o cancelación de aquélla.

Segunda. Cuando se acredite documentalmente la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título en virtud del cual se proceda, la invalidez o ilicitud del procedimiento de venta.

Tercera. Si constare al Notario la declaración de concurso del deudor, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien. En este caso sólo se alzará la suspensión cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no están afectos, o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Cuarta. Si se interpusiera demanda de tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad, anterior a la fecha de la escritura de hipoteca. Si se tratare de bienes susceptibles de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito también con fecha anterior a la hipoteca. La suspensión subsistirá hasta el término de juicio de tercería.

Quinta. Si se acreditare, con certificación del Registro correspondiente, que los mismos bienes están sujetos a otra hipoteca mobiliaria o afectos a hipoteca inmobiliaria, en virtud del artículo 111 de la Ley Hipotecaria, vigentes o inscritas antes de la que motivare el procedimiento. Estos hechos se pondrán en conocimiento del Juzgado correspondiente, a los efectos prevenidos en el artículo 1862 del Código Civil.

En los dos casos precedentes, si la causa de la suspensión afectare sólo a parte de los bienes comprendidos en la hipoteca mobiliaria, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

También se suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente el carácter abusivo de alguna de las cláusulas contractuales del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible. Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que, de acuerdo con la resolución judicial correspondiente, no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o hubiera determinado la cantidad exigible, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

Verificada alguna de las circunstancias previstas en los apartados 1 y 2, el Notario acordará la suspensión del procedimiento hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

La suspensión de la subasta por un periodo superior a 15 días llevará consigo la liberación de las consignaciones o devolución de los avales prestados, retro trayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral como si de una nueva subasta se tratase.

§ 8 Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión

Si la reclamación del acreedor y la iniciación de la venta extrajudicial tuvieran su base en alguna causa que no sea el vencimiento del plazo o la falta de pago de intereses o de cualquier otra prestación a que estuviere obligado el deudor, se suspenderá dicho procedimiento siempre que con anterioridad a la subasta se hubiere hecho constar en el Registro la oposición al mismo, formulada en juicio declarativo. A este efecto, el Juez, al mismo tiempo que ordene la anotación preventiva de la demanda, acordará que se notifique al Notario la resolución recaída.

Reglas especiales

Artículo ochenta y nueve.

En la hipoteca de establecimientos mercantiles se observarán, además de las reglas establecidas anteriormente, las siguientes:

Primera. Se notificará por acta notarial al arrendador del inmueble la iniciación del procedimiento.

Segunda. Las posturas que se hagan en las subastas serán unitarias por la totalidad de los bienes comprendidos en la hipoteca, sin distribuir entre ellos la cantidad ofrecida.

Se entenderá que los solicitantes aceptan todas las obligaciones que al adquirente del local del negocio impone la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tercera. Hecha la adjudicación al mejor postor, o al acreedor, en su caso, se considerará precio de traspaso del local la parte correspondiente del de adjudicación, según la proporción que exista entre el tipo total fijado en la escritura para el establecimiento mercantil y la parte de él que en la misma se señaló para el traspaso del local.

En el acto de la adjudicación se hará constar el importe de la participación del propietario en el precio de traspaso, participación que el Juez o Notario retendrá, y al resto se le dará el destino que proceda.

Cuarta. Hecho el remate y consignado, en su caso, el precio, se notificará al arrendador o al tercer poseedor de la finca dentro de los ocho días siguientes, haciéndole saber el resultado de la subasta, el precio total del remate, la parte que de él corresponde al traspaso del local, la participación provisionalmente retenida a su favor en el Juzgado o Notaría, y que tal notificación se efectúa para que pueda ejercitar el derecho de preferente adquisición que le reconoce la Ley de Arrendamientos Urbanos o percibir su participación en el precio del traspaso.

Quinta. Practicada la notificación se procederá, según los casos, en la siguiente forma:

a) Si el propietario optare por percibir su participación, se le entregará por el Juzgado o Notario, y se dictará auto o se autorizará escritura adjudicando los bienes a favor del rematante.

b) Si el propietario ejercitare su derecho de preferencia, consignará el importe correspondiente en poder del Juzgado o Notario, para reembolso al adjudicatario. En este supuesto, se adjudicará el local al propietario de la finca, y el resto de los bienes, al rematante.

Ejercitado el derecho de preferencia, si el precio pagado por el arrendador fuera suficiente para cubrir la cantidad reclamada y los gastos, podrá el adjudicatario, dentro de los tres días siguientes, renunciar a la adjudicación de los restantes bienes, que quedarán para el deudor, devolviéndose a aquél el total que hubiere consignado.

c) Si transcurriera el plazo señalado por la Ley de Arrendamientos Urbanos sin que el propietario de la finca hubiere ejercitado sus derechos, se dictará el auto u otorgará la escritura de adjudicación y se devolverá al adjudicatario la cantidad retenida como participación de aquél en el precio de traspaso. El adjudicatario se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo noventa.

Cuando la hipoteca hubiere vencido en virtud de la causa séptima del artículo veintinueve de esta Ley, la transmisión del establecimiento mercantil comprenderá el derecho del arrendatario a volver al inmueble cuando fuere reedificado.

Artículo noventa y uno.

En la hipoteca que recayere sobre un vehículo de motor, el Juez, al admitir la demanda, decretará el secuestro o depósito judicial del vehículo, que se precintará y no podrá ser utilizado, salvo que ello no fuere posible por disposiciones especiales, en cuyo caso se nombrará un interventor. No será de aplicación, en este caso, lo dispuesto en la regla tercera del artículo ochenta y cuatro, salvo si el acreedor prestare fianza suficiente.

CAPÍTULO II

Normas procesales aplicables a la prenda sin desplazamiento***Sección 1.ª Procedimiento judicial sumario*****Artículo noventa y dos.**

(Derogado)

Artículo noventa y tres.

(Derogado)

Sección 2.ª Procedimiento extrajudicial**Artículo noventa y cuatro.**

Para la venta en subasta notarial de los bienes pignorados, el acreedor, por Notario hábil para actuar en el lugar donde se hallen, estén almacenados o se encuentren depositados, requerirá el pago al deudor, expresando la cantidad total reclamada y la causa del vencimiento de la obligación, haciendo constar que, si no se efectuare el pago, se procederá a la subasta de los bienes sin necesidad de nuevas notificaciones ni requerimientos.

El requerido, dentro de los tres días siguientes, deberá pagar o entregar la posesión de los bienes pignorados al acreedor o a la persona que éste haya designado al efecto en el acto del requerimiento.

Cuando el deudor incumpliera la obligación de entregar la posesión de los bienes, el Notario no seguirá adelante su actuación, y el acreedor podrá, para hacer efectivo su crédito, acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales, sin perjuicio de ejercitar las acciones civiles y criminales que le correspondan.

Si el deudor no pagare, pero entregare la posesión de los bienes, el Notario procederá a la enajenación de éstos en la forma prevenida en el artículo mil ochocientos setenta y dos del Código Civil.

Artículo noventa y cinco.

Cuando los bienes ejecutados consistan en frutos pendientes o cosechas esperadas, podrán aplazarse las subastas hasta que se haya verificado la recolección de los mismos.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Primera.**

En los plazos de días señalados en esta Ley se computarán solamente los hábiles.

Segunda.

Las escrituras públicas previstas en la presente Ley podrán inscribirse sin el previo pago de los impuestos de Derechos reales y Timbre, siempre que el importe de las liquidaciones de los mismos que hubieren de practicarse por todos conceptos sean afianzadas sin restricciones, mediante carta u otro medio escrito, por un Banco Oficial o de la Banca privada inscrita. El Registrador, al practicar así la inscripción, dará cuenta de oficio a la Oficina Liquidadora competente.

Tercera.

En el caso de insuficiencia de los preceptos de esta Ley se aplicarán subsidiariamente los de la legislación hipotecaria en cuanto sean compatibles y con lo prevenido en los artículos anteriores.

Cuarta.

Se autoriza al Gobierno, a propuesta del Ministro de Justicia, para determinar la fecha de entrada en vigor de esta Ley, lo que habrá de efectuarse dentro del plazo de cuatro meses, a partir del día de su promulgación, y para dictar las disposiciones que estime precisas para su debida ejecución y cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA

Quedan derogados los artículos mil ochocientos sesenta y tres bis a mil ochocientos setenta y tres bis del Código Civil, la Ley de cinco de diciembre de mil novecientos cuarenta y uno, el Título Primero y las Disposiciones adicionales del Real Decreto de veintidós de septiembre de mil novecientos diecisiete y las demás disposiciones legales que se opongan a la presente Ley, salvo las especialmente aplicables al Servicio Nacional de Crédito Agrícola.

§ 9

Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, sobre libro de entrada y horas de visita en los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y Provinciales de Venta a Plazos

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 167, de 14 de julio de 1983
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1983-19655

La conveniencia de agilizar el despacho de documentos en los Registros de la Propiedad y Mercantiles, así como la de proporcionar al Registrador un medio de control sobre el estado en cada momento, de la documentación existente en el Registro que desempeña y facilitar, en su caso, las labores de inspección en los Registros de la Propiedad y Mercantiles aconsejan la implantación de un libro-registro de entrada de documentos en dichas oficinas, sin que tal medio tenga en ningún caso efectos sustantivos.

Asimismo, parece conveniente establecer un tiempo diario en que el Registrador deberá atender directamente al público para informarle o asesorarle en materias relacionadas con el Registro.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 25 de mayo de 1983, dispongo:

Artículo 1.

En todos los Registros de la Propiedad y Mercantiles se llevará un libro-registro de entrada en el que, en el momento de su presentación y bajo un número correlativo, se hará un breve asiento de todo documento, escrito comunicación u oficio que se presente o reciba.

En dicho libro deberá practicarse diariamente, al término de las horas de oficina, una diligencia de cierre expresiva del número de asientos practicados o del hecho de no haberse practicado ninguno, autorizada bajo la firma del Registrador.

Los asientos del libro-registro de entrada no se presumirán exactos a efectos registrales ni determinarán la fecha de las inscripciones que, en su caso, se practiquen en el Registro.

Artículo 2.

Cuando el documento presentado deba tener acceso al diario de presentación de los documentos en la Oficina Liquidadora o en el Registro de la Propiedad, Mercantil, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, o en el de recepción de los Registros Provinciales de Venta a Plazos, se expresará, además, en cuál de aquéllos ha de ingresar.

Si fuere en la Oficina Liquidadora, el Registrador, al término del proceso de liquidación, sentará el documento en el diario del Registro, salvo petición expresa del presentante de no hacerlo, en cuyo caso lo devolverá a la mayor brevedad.

Si al presentarse el documento no se expresare en cuál de los diarios ha de ingresar, se entenderá que lo es en el de la Oficina Liquidadora si la actuación de ésta hubiere de ser previa a la inscripción. En otro caso se entenderá que se presenta para su asiento en el diario del Registro.

Una vez tomada razón de un documento en el libro-registro de entrada, el Registrador practicará inmediatamente el asiento en el libro diario que proceda.

Artículo 3.

En todo caso, y en el mismo momento de la presentación, el Registrador entregará al interesado un recibo del documento, consignando el número del asiento practicado en el libro-registro de entrada e igualmente hará constar en el documento recibido referencia al número de entrada correspondiente.

Aunque por tratarse de varios documentos relacionados entra si se practique un solo asiento en el libro-registro de entrada, en cada documento se hará constar la referencia regulada en el párrafo anterior.

Artículo 4.

El libro-registro de entrada será unico para cada Oficina de Registro, aunque en ella exista Oficina Liquidadora o distintos Registros, como el Mercantil, Hipoteca Mobiliaria y Prenda si Desplazamiento o Provincial de Venta a Plazos.

Artículo 5.

Todos los Registradores deberán dedicar como mínimo, dentro de las horas de oficina, dos horas diarias para informar al público en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

En todos los Registros, y en lugar visible, deberá existir un cuadro por el que se hagan conocer al público las horas de visita.

Cuando por tratarse de Registros en división personal exista más de un Registrador, cada uno deberá dedicar dos horas diarias, como mínimo, a la atención directa al público, y en total las horas de visita deberán abarcar el horario de apertura del Registro.

Artículo 6.

Dentro del plazo de diez días a contar desde la entrada en vigor del presente Real Decreto, los Registradores comunicarán a la Dirección General de los Registros y del Notariado las horas de visita que hayan establecido.

Asimismo deberán comunicar, con diez días de antelación al menos, las variaciones que en el futuro establezcan en dichos horarios.

Artículo 7.

Se faculta al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Real Decreto y a la Dirección General de los Registros y del Notariado para la aprobación del modelo de libro-registro de entrada.

§ 10

Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 172, de 20 de julio de 1999
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1999-15794

Tres modificaciones legislativas recientes hacían necesaria una nueva Ordenanza reguladora del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: La Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, que incorporó al Derecho interno las Directivas de la Unión Europea en esa materia; la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que derogó la Ley 50/1965, de 17 de julio, en la que se basaba la Ordenanza de 15 de noviembre de 1982, la cual había sido posteriormente modificada por las Órdenes de 26 de junio de 1986 y 27 de enero de 1995; y la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que tiene clara incidencia en la materia, ya que los modelos de contratos de venta a plazos de bienes muebles aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado incluyen, por definición, cláusulas predispuestas por un profesional para la utilización posterior en una pluralidad de contratos.

La Ordenanza que ahora se aprueba se hace en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición final segunda de la Ley 28/1998 que faculta al Ministro de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para su aplicación.

En ella se recogen los principios que atribuía al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles la Ordenanza de 1982, con las modificaciones derivadas del hecho de haber sido reforzados considerablemente por la Ley: Presunción de existencia y validez de los derechos y contratos inscritos; tercera registral frente a embargos sobre bienes con pacto de reserva de dominio en favor de persona distinta del deudor; procedimientos ágiles para que el acreedor con contrato inscrito pueda hacer efectivo su crédito sobre el propio bien financiado o recuperar su posesión si fueron dados en arrendamiento financiero inscrito.

La Ley 28/1998 configura el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles como un registro de contenido amplio destinado a integrarse en el Registro de Bienes Muebles (cfr. disposición adicional tercera). Ahora serán objeto de inscripción en aquél no sólo las garantías en favor del vendedor o financiador, sino también las titularidades sobre los bienes financiados o dados en arrendamiento, de tal forma que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. artículo 15.2). Como corolario, anotaciones de embargo y de demanda sobre bienes muebles también accederán al mismo (cfr. disposición adicional segunda).

La Ley ha querido destacar la naturaleza distinta de los contratos de arrendamiento financiero y de los de venta a plazos, exigiendo que aquéllos consten en una sección especial (cfr. disposición adicional primera.6), ya que no hay razones para excluir de las

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

ventajas de la inscripción a un sector tan importante para el desarrollo económico del país. La presente Ordenanza, para dar cumplimiento a este mandato legal dentro de un registro que no es de mero archivo o depósito de contratos, sino de titularidades, ha previsto la inscripción separada y especial de tales contratos (artículo 2).

Se han adaptado las circunstancias que deben recoger los modelos de contratos para su inscripción en el Registro. Algunas de las modificaciones que recoge ahora la Ordenanza venían impuestas por la Ley de Crédito al Consumo, como era, entre otras: La necesidad de indicación de la TAE; determinación del importe, número y periodicidad de los pagos; expresión de los elementos que componen el coste total del crédito; determinación del procedimiento de modificación del coste total del crédito inicialmente pactado, con expresión del diferencial e índice de referencia al que se aplicará aquél para calcular el nuevo coste; etc. Pero otras muchas derivan de la reforma de la legislación sobre venta a plazos de bienes muebles antes aludida, en especial las relativas a las circunstancias de los contratos, supresión del desembolso inicial mínimo, facultad de desistimiento, fuero, etc.; y de la legislación sobre condiciones generales no admitiendo, salvo negociación individual, sobregarantías o imposición de servicios accesorios no solicitados; exclusión de la renuncia a derechos, como el de desistimiento; privación del fuero propio del consumidor; etc.

Finalmente, la Ordenanza, además de recoger actualizada la normativa aplicable al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aclara dudas que se habían suscitado en la práctica registral en determinados extremos.

En su virtud, como Ministra de Justicia, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

ORDENANZA

Artículo 1.

El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se rige por la Ley 28/1998, de 13 de julio, y por la presente Ordenanza, con el contenido y funciones que en las mismas se determinan.

Artículo 2.

1. El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles depende del Ministerio de Justicia y, dentro de él, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y está a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, conforme al régimen de provisión previsto en la legislación hipotecaria. Se estructura en Registros de Ventas a Plazos Provinciales y un Registro Central.

2. En el Registro se inscribirán separadamente:

1.º Los contratos de venta a plazos de bienes muebles, ventas con precio aplazado, contratos de financiación y demás actos, contratos y garantías a que se refiere el artículo 4 de esta Ordenanza.

2.º Los contratos de arrendamiento financiero, incluidos los arrendamientos financieros de retro.

3.º Los contratos de arrendamiento con o sin opción de compra y cualesquiera modalidades contractuales de arrendamiento sobre bienes muebles que cumplan lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 3.

El Registro Central constituye el centro coordinador e informativo de los Registros Provinciales, con los que estará conectado a través de correo electrónico u otras técnicas informáticas similares.

Artículo 4.

Podrán ser objeto de inscripción:

a) Los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables y cualesquiera otros mediante los cuales las partes se propongan conseguir los

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

mismos fines económicos que con la venta a plazos sobre tales bienes. Existe venta a plazos, aunque el comprador satisfaga íntegramente el precio del bien, cuando para su pago el comprador haga uso de un préstamo de financiación en los términos previstos en el artículo 4 de la Ley.

b) Los contratos de venta con precio total o parcialmente aplazado, en uno o varios vencimientos, en tiempo superior a tres meses desde su perfección, sobre los bienes a que se refiere la letra anterior.

c) Los contratos de préstamos de financiación a vendedor o a comprador para realizar las operaciones a que se refieren las letras anteriores.

En los tres casos anteriores, no es requisito necesario para la inscripción que se haya pactado la reserva de dominio o la prohibición de disponer.

La reserva de dominio sólo se inscribirá si así se hubiera pactado en el contrato, en tanto que la prohibición de disponer se entiende establecida por ministerio de la Ley y por el hecho de la inscripción, aunque no esté expresamente pactada, siempre que el vendedor o el financiador, en su caso, no autoricen la libre enajenación del objeto vendido.

El comprador de un bien, cuyo dominio se hubiera reservado el vendedor o financiador, carece de legitimación dispositiva y en consecuencia cualquier acto de enajenación o gravamen por él realizado será nulo de pleno derecho. Tampoco podrán ser embargados dichos bienes por deudas del comprador, aunque sí por deudas del beneficiario de la reserva de dominio.

Salvo que las partes se limiten a prohibir determinados actos de enajenación o gravamen, la prohibición de disponer excluye, bajo sanción de nulidad absoluta, cualquier acto de riguroso dominio y dispositivo, a excepción de los actos mortis causa y de los inter vivos de carácter forzoso, como son las adjudicaciones derivadas de realizaciones forzosas judiciales o administrativas y las expropiaciones.

El que remate un bien sujeto a prohibición de disponer como consecuencia de una enajenación forzosa, lo adquirirá gravado con la prohibición de disponer y con subsistencia de la obligación de pago garantizada, y responderá con el propio bien adquirido de la deuda solidariamente con el primitivo deudor hasta su cumplimiento. El adjudicatario de un bien sujeto a reserva de dominio, en una realización forzosa por deudas del favorecido por la misma, adquirirá la propiedad del bien subrogándose en las obligaciones de aquél con relación al comprador.

En las expropiaciones, la prohibición de disponer tendrá el carácter de gravamen a los efectos de indemnización del favorecido por ella, y la reserva de dominio implicará que será parte en el expediente su titular.

d) Los contratos de arrendamiento financiero regulados en la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, arrendamientos con opción de compra no comprendidos en los anteriores, arrendamientos de retro y cualesquiera modalidades contractuales de arrendamiento sobre bienes muebles corporales no consumibles e identificables, si bien dada su naturaleza distinta de las ventas a plazos, se inscribirán en asientos separados de éstas.

e) Las cesiones que haga el vendedor, arrendador o financiador a un tercero de algún derecho frente al comprador o deudor.

f) Las novaciones o modificaciones de cualquier clase de los derechos o garantías inscritos o de alguno de los elementos del contrato, incluso el cambio de acreedor o del deudor y la modificación o sustitución del objeto del contrato, modificación que podrá ser parcial en caso de que tal objeto esté constituido por una pluralidad de bienes.

Tratándose de contratos marco de arrendamiento de duración indefinida y destinados a sufrir modificaciones y ampliaciones en su objeto, podrán ser inscritos con relación a cada bien, tanto el contrato marco como los contratos individuales suscritos a su amparo, siempre que identifiquen el contrato marco del que formen parte.

g) Las resoluciones judiciales o administrativas que de algún modo afecten a los contratos, derechos o garantías inscritas.

h) El desistimiento del contrato inscrito, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley o la renuncia al derecho de desistimiento en el caso de vehículos de motor susceptibles de matriculación, aunque se hubieran efectuado con posterioridad al contrato. La renuncia al derecho de desistimiento deberá ser pactada con el

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

vendedor, pero si existiera préstamo de financiación y se pactase con el financiador, el comprador quedará vinculado también por dicha renuncia frente al vendedor.

i) La renuncia del vendedor, financiador o arrendador a la totalidad o parte del precio que falte por pagar.

j) Los anticipos totales o parciales del precio pendiente de pago verificado por el comprador, que salvo pacto en contrario, no podrán ser inferiores al 20 por 100 del precio de venta al contado fijado en el contrato. En la carta de pago deberá constar cuál es la compensación abonada por el comprador por razón del pago anticipado, que no podrá exceder del límite fijado en el artículo 9.3 de la Ley.

k) El mutuo consentimiento de comprador y vendedor, comprador y financiador, o arrendador y arrendatario, para dar por extinguida la relación contractual.

l) La resolución convencional o judicial del contrato por incumplimiento del comprador o arrendatario. En caso de resolución de la compraventa por falta de pago del precio aplazado, deberá acreditarse ante el Registrador la restitución de las prestaciones hasta entonces realizadas, sin más deducciones que las admitidas por el artículo 10 de la Ley.

m) La adjudicación en procedimiento de apremio judicial o administrativo, o la expropiación forzosa del bien.

n) La fijación de domicilio del comprador o del arrendatario a efectos de notificaciones y requerimientos, así como su modificación ulterior siempre que se dé conocimiento de ello al vendedor, acreedor o arrendador.

ñ) La destrucción del bien objeto del contrato mediante certificación del Registro administrativo correspondiente.

o) Cualquier otro acto análogo a los expresados en este artículo.

Artículo 5.

Serán objeto de anotación preventiva:

a) Los embargos judiciales o administrativos sobre los bienes previamente inscritos a favor del deudor. El Registrador denegará la anotación, cuando en virtud de lo dispuesto en el artículo 24, párrafo segundo, de esta Ordenanza conste inscrita la reserva de dominio en favor de persona distinta.

b) Las demandas judiciales sobre los mismos.

c) Los documentos calificados con defecto subsanable, conforme a lo previsto en el artículo 16.

Artículo 6.

1. No serán inscribibles:

a) Los precontratos o actos preparatorios de otros inscribibles.

b) Los actos o contratos sobre bienes no identificables.

2. Se considerarán bienes identificables todos aquéllos en los que conste impresa la marca, modelo en su caso, y número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes.

Tratándose de automóviles, camiones u otros vehículos susceptibles de matrícula, su identificación registral se efectuará por medio de aquélla o del número de chasis.

3. Se faculta a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que por vía de convenio con la Dirección General de Tráfico adopte las medidas para que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, a través del Registro Central, y el Registro administrativo de Tráfico estén interconectados informáticamente.

Artículo 7.

Los Registradores de Hipoteca Mobiliaria que inscriban hipotecas mobiliarias o prendas sin desplazamiento o anoten embargos sobre bienes susceptibles de ser vendidos a plazos con arreglo a esta Ordenanza deberán consultar previamente al Registrador de Venta a Plazos central si los bienes están inscritos en algún Registro de Venta a Plazos, a los efectos previstos en el artículo 2 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento. Una vez inscritos, en su caso, aquellos actos o contratos, lo comunicarán en el mismo día al

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

Registrador de Venta a Plazos central con expresión del contenido de la inscripción. Recibida esta comunicación, el Registrador central la archivará, de manera que, si ya está inscrito o posteriormente llega a inscribirse el bien en el Registro de Venta a Plazos, se haga constar en la inscripción la sujeción del bien a las garantías anteriormente constituidas. A tal efecto, lo comunicará al Registro provincial competente, para su constancia en la hoja abierta al bien inscrito.

Artículo 8.

1. Cuando se vendan, financien o arrienden en un mismo contrato diversos bienes, manteniendo cada uno de ellos su individualidad física y su independencia jurídica y económica, deberán identificarse, describirse y valorarse cada uno de acuerdo con las normas generales aplicables a la venta, contrato de financiación o arrendamiento de un solo objeto, con especificación de la parte del precio correspondiente a cada uno.

Si esos diversos bienes forman una unidad económica de producción o explotación, deberá consignarse así y determinarse la descripción suficiente de los mismos, sin necesidad de especificación de la parte del precio correspondiente a cada uno de ellos.

2. Cuando el objeto del contrato sea un conjunto de bienes muebles de la misma marca o modelo, que resulten fungibles entre sí por pertenecer a un mismo grupo o género de bienes, el objeto plural así vendido debe ser considerado como una unidad económica compleja, con marca, modelo y número de fabricación global, que sirva para identificar a la unidad como tal y que conste de forma indeleble en cada uno de los objetos fungibles que la integran.

3. Cuando en algún contrato se comprendan objetos accesorios de otros principales vendidos en el mismo, aquéllos se reseñarán en el contrato, sin necesidad de determinación del precio, que se entenderá incluido en el asignado a los objetos principales.

Artículo 9.

Para determinar la competencia registral se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1.^a Será competente el Registrador de Venta a Plazos provincial que corresponda al domicilio del comprador o arrendatario en el momento de otorgarse el contrato. Cuando siendo varios los compradores o arrendatarios tengan distinto domicilio, podrá optarse por cualquiera de ellos.

2.^a La inscripción de cualquier modificación del contrato inscrito o su cancelación deberá hacerse en el mismo Registro en el que se inscribió el primitivo contrato.

3.^a Cuando la competencia no pueda determinarse por las reglas anteriores, será competente el Registro del lugar de celebración del contrato y, en su defecto, el Registro Central.

Artículo 10.

1. Para que puedan ser inscritos los contratos a que se refieren los artículos 2 y 4 de esta Ordenanza, habrán de ajustarse a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. Los modelos oficiales y sus modificaciones serán aprobados a instancia de las empresas o agrupaciones profesionales interesadas siempre que cumplan lo preceptuado en la Ley de Venta a Plazos, en la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación y en esta Ordenanza, previa calificación del Registrador central e informe del Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado competente en la materia.

3. Se autoriza a las entidades y agrupaciones profesionales, de financiación, venta a plazos y arrendamiento financiero, la impresión física del modelo oficial y sus anexos, sea en forma matricial, impresión láser o cualquier otra forma escrita.

4. En el caso de que sean varios los compradores, vendedores o financiadores, o los objetos vendidos, se hará constar esa pluralidad en el impreso o en hojas anexas al mismo.

Artículo 11.

Los modelos oficiales de los contratos inscribibles, así como los impresos en que se extiendan, contendrán los espacios necesarios para hacer constar las circunstancias siguientes:

1.^a Fecha de celebración del contrato. En caso de que no hubiera habido unidad de acto, se hará constar la fecha en que se firmó por cada una de las partes, no pudiendo transcurrir más de treinta días naturales entre la primera y la última firma.

2.^a Identificación de los contratantes. Deberá figurar el nombre, apellidos, domicilio y número de identificación fiscal de cada una de las partes contratantes, tales como: vendedor y comprador o arrendador y arrendatario; en caso de que intervengan, se hará constar también los mismos datos del fiador, financiador o cesionario de la situación jurídica de cada uno de ellos.

Si alguna de las partes contratantes la integran varias personas, se expresarán los datos correspondientes a cada una de ellas. En el caso de venta a plazos, si fueren varios los compradores, se designarán las circunstancias correspondientes a todos ellos, expresándose la participación pro indiviso de cada uno. De no indicarse, se entenderá que adquieren por partes iguales.

Cuando se trate de personas jurídicas o entidades de otro orden, se hará constar la razón social o denominación completa. No se entenderá cumplido este requisito mediante su expresión en anagrama. También se consignará el domicilio, el número de identificación fiscal y, en caso de ser susceptibles de inscripción en el Registro Mercantil, se expresará en qué Registro está inscrita, así como los datos de tomo, folio y número de inscripción. Si están sometidas a inscripción obligatoria en algún Registro administrativo, se expresarán los datos correspondientes de inscripción en éste.

Si se empleare algún nombre comercial, será necesario indicar los datos de su inscripción en el Registro administrativo correspondiente y las circunstancias de todos y cada uno de los titulares del mismo.

3.^a Datos de representación. En los casos de representación por poder, deberá indicarse el nombre del Notario autorizante y la fecha de su otorgamiento. Si existiere representación orgánica, se expresará el cargo del representante. En el supuesto de representación legal, se harán constar las circunstancias del representante y del representado y el origen de la representación.

4.^a Determinación de la cosa objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6 y 8.

5.^a Los pactos relativos al precio o renta expresados en euros.

1. Tratándose de venta a plazos, se hará constar:

- a) El precio de venta al contado.
- b) El importe del desembolso inicial cuando exista.
- c) La parte que se aplaza.
- d) La parte financiada por un tercero, en su caso.

En los contratos de financiación constará el capital del préstamo, que no podrá ser superior al coste de adquisición del bien. Se entenderá por coste de adquisición del bien, el precio de venta al contado más los gastos necesarios para formalizar la adquisición, tales como autorización o intervención del contrato, impuesto de matriculación en su caso y comisiones derivadas de la apertura del propio préstamo. Estos gastos necesarios deberán también especificarse de forma individualizada.

e) Los plazos sucesivos de pago del precio o de reintegro del capital del préstamo de financiación, indicando el número de plazos y el importe y fecha de vencimiento de cada uno de ellos, con expresión del importe total de los pagos correspondientes.

2. Tratándose de arrendamiento financiero, arrendamiento de retro o modalidad contractual similar:

- a) La renta total a satisfacer por el usuario del bien.
 - b) Duración del contrato, pagos periódicos y fecha de vencimiento de cada uno de ellos.
 - c) El importe correspondiente a cada uno de los vencimientos o cuotas, diferenciando la parte correspondiente a renta o amortización de capital, de la correspondiente a carga financiera y, en su caso, del gravamen indirecto.
 - d) En su caso, el importe correspondiente a la opción de compra.
-

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

6.^a Los pactos relativos a la financiación de la operación. Se hará constar:

a) Cuando se trate de préstamo de financiación, aplazamiento de pago, arrendamiento financiero o de otras operaciones con interés, fijo o variable, pactadas en contratos inscribibles, la determinación del importe correspondiente a intereses en los sucesivos vencimientos, periodicidad o fecha de los pagos que deban realizarse y el importe total de los pagos correspondientes a intereses cuando sea posible. Se entenderá que siempre es posible cuando el tipo de interés sea fijo. Cuando no sea posible, se expresará la fórmula matemática para el cálculo del importe total correspondiente a intereses.

b) El tipo de interés nominal. En el supuesto de operaciones concertadas a interés variable, se establecerá la fórmula para la determinación de aquél, con expresión del diferencial e índice de referencia objetivo al que se aplicará aquél para calcular el nuevo tipo de interés.

Deberá también fijarse un tope o cantidad máxima de variación de interés en perjuicio de terceros.

c) La relación de elementos que componen el coste total del crédito, especificando cuáles se integran en el cálculo de la tasa anual equivalente, con indicación de ésta y de las condiciones en las que este porcentaje podrá, en su caso, modificarse, todo ello de conformidad con los artículos 8 y 18 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo. Cuando no sea posible indicar dicha tasa, deberá expresarse la justa causa de la imposibilidad, y se hará constar, como mínimo, el tipo de interés nominal anual, los gastos aplicables a partir de la fecha de celebración del contrato y las condiciones en que podrá modificarse.

7.^a Interés de demora. En caso de mora en el pago de alguno de los vencimientos, el interés que se estipule y la fórmula matemática para su cálculo, con remisión a las reglas previstas para el interés ordinario en cuanto le sean aplicables.

8.^a Derechos reales y garantías estipuladas. En este apartado se harán constar:

a) La cláusula de reserva de dominio si se pactare, así como el derecho de cesión de la misma en favor de un tercero, en su caso. En estos casos, se inscribirá en el Registro la propiedad del bien a favor de quien se hubiera reservado el dominio o, en su caso, del cesionario.

b) El pacto en que expresamente se establezca la prohibición de enajenar o de realizar cualquier acto de disposición o de gravamen mientras no se haya cumplido lo estipulado en el contrato o reembolsado el préstamo.

También se hará constar, en su caso, la autorización que dé el vendedor o financiador para los actos de disposición.

c) La titularidad del dominio del bien por parte del arrendador en tanto no se ejercite la opción de compra y, en su caso, la prohibición de disponer de ésta por parte del arrendatario en los arrendamientos financieros.

En el primer caso se inscribirá en el Registro la propiedad del bien a favor del arrendador además del derecho de arrendamiento a favor del arrendatario.

d) Los seguros de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del titular que se hayan negociado individualmente.

e) Cualquier otra garantía que sobre los bienes muebles objeto de contratos inscribibles hubieran estipulado los contratantes, que no sea la hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de posesión que deberán inscribirse en el Registro correspondiente.

9.^a Cesión de derechos. Cuando se pacte, el derecho de cesión de su posición contractual que cualquiera de las partes se reserve en favor de un tercero, con expresión del nombre o razón social y domicilio de éste si es determinado. También podrá estipularse la reserva de la facultad de cesión a favor de persona aún no determinada.

10.^a Domicilios y forma de pago. Deberá consignarse el lugar establecido por las partes a efectos de notificaciones, requerimientos y emplazamientos. Si no se fijara, se entenderá que este lugar es el domicilio propio de cada obligado. En cualquier momento podrá el interesado, previa declaración de haberse dado conocimiento a la otra parte contratante, modificar este domicilio mediante escrito dirigido al Registrador.

También se señalará un domicilio donde se verificará el pago de los vencimientos y la forma de pago.

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

11.^a Tasación. En las ventas a plazos y en los contratos de financiación, deberá fijarse la tasación del bien para que sirva de tipo, en su caso, a la subasta. Podrá consistir en una tabla o índice referencial que permita calcular el valor del bien, que servirá también a los efectos de la adjudicación en pago o para pago de deudas por parte del comprador que incumpla su obligación.

12.^a Derecho de desistimiento. En caso de venta a plazos, deberá constar el derecho del comprador a desistir del contrato dentro de los siete días hábiles siguientes a la entrega del bien en la forma prevista en el artículo 9 de la Ley. También deberá constar expresamente la exclusión de este derecho o la modalización de su contenido, siempre que se trate de adquisición de vehículos de motor y así se hubiera estipulado. Esta renuncia o modalización no podrá figurar entre las condiciones generales del contrato, aunque sí en las condiciones particulares negociadas con el comprador.

13.^a Los demás pactos que se estipulen y sean conformes con el ordenamiento jurídico. En este apartado se harán constar las cláusulas negociadas individualmente en cada contrato. Necesariamente constarán aquí los seguros de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del titular que en su caso se hayan pactado u los pactos relativos a otros servicios accesorios que no constituyan el objeto principal del contrato.

No se admitirá cláusula de sumisión a fuero, aunque sea negociada individualmente, que no sea el correspondiente al domicilio del demandado o, tratándose de consumidor, del correspondiente al domicilio de éste.

14.^a El lugar de celebración del contrato. Deberán consignarse los lugares en que firme cada una de las partes cuando aquéllos no coincidan.

15.^a Firma. Constará la firma de cada una de las personas intervinientes en el contrato, las cuales constarán en todos los ejemplares y en cada hoja que se adicione al mismo, y se estampará debajo de una antefirma que expresará el concepto en que cada uno interviene. En los supuestos en que el contrato sea autorizado o intervenido por fedatario público, se estará a lo establecido en su normativa específica.

A efectos de lo prevenido en el artículo 5 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, podrán inscribirse éstas en el Registro previsto en el artículo 11 de dicha Ley, en cuyo caso deberá constar en las condiciones particulares del contrato una referencia, firmada por el adherente, a los datos de inscripción de las mismas, en la que figure que se le ha entregado un ejemplar de ellas.

Artículo 12.

De cada contrato se expedirán al menos tantos ejemplares como partes intervinientes: uno para el vendedor, arrendador o financiador (1), otro para el comprador o arrendatario (2) y otro, en su caso, para el fiador (3).

Cualquiera de los ejemplares podrá presentarse en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Artículo 13.

La presentación de los actos y contratos se verificará en el Registro provincial competente, a petición de cualquiera de los interesados o de su representante o mandatario, bien directamente, bien por correo certificado, bien por servicios de mensajería que garanticen la identificación del remitente.

Deberá presentarse un ejemplar del contrato, sin necesidad de que conste en ellos nota administrativa sobre su situación fiscal, sin que esto suponga la no sujeción o la exención de la operación realizada por razón del impuesto que corresponda. Dicho ejemplar se devolverá al interesado, una vez practicada la inscripción, sin perjuicio del derecho de aquél a obtener en cualquier momento certificación literal del contenido del Registro.

Si la presentación se hubiera realizado en un Registro no competente, el Registrador practicará asiento de presentación en su Diario y remitirá el mismo día al Registrador de destino competente el contrato presentado, por cuenta del interesado, por medio de telefax. El Registrador de destino acusará recibo en el mismo día de su recepción o, si éste es inhábil en su Registro, el día siguiente hábil y en lo sucesivo se entenderá con el

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

presentante. El Registrador de origen consignará este acuse de recibo por medio de nota al margen del asiento de presentación en el Libro Diario.

Artículo 14.

1. Recibido un contrato inscribible, se procederá a extender en el Libro Diario un asiento de presentación, que contendrá las siguientes circunstancias:

1.^a Apellidos y nombre, o razón social, del presentante y de las partes intervinientes en el contrato.

2.^a Descripción sucinta del bien objeto del contrato.

3.^a Clase de contrato celebrado, lugar y fecha, así como el número de serie del impreso en su caso.

4.^a Número del asiento y su fecha.

2. El Libro Diario de presentación será de hojas móviles y se elaborará por procedimientos informáticos.

3. El asiento de presentación tendrá una vigencia de dos meses desde su fecha.

4. De la presentación se dará el correspondiente recibo al presentante.

Artículo 15.

1. Los Registradores provinciales calificarán bajo su responsabilidad, en el plazo máximo de ocho días hábiles, contados desde el siguiente a la fecha del asiento de presentación, el cumplimiento de los requisitos que para los contratos inscribibles se establecen en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y en esta Ordenanza.

2. El Libro de Inscripción de bienes será de hojas móviles y deberá elaborarse por escrito a través de procedimientos informáticos. A cada bien se le abrirá un folio propio y se le asignará un número correlativo dentro de cada año natural a medida que se vayan inscribiendo.

Cada folio irá precedido por el número asignado al bien inscrito y subnumerado correlativamente dentro de aquél, destinándose un folio a cada asiento que se practique. El primer asiento será de inmatriculación del bien y en él se harán constar los apellidos y nombre o razón social, número o código de identificación fiscal de las partes intervinientes, la descripción del bien objeto del contrato, la clase de contrato, el lugar y fecha de celebración del contrato, el número de serie del impreso en su caso, los datos del asiento de presentación, la fecha de la inscripción y la firma del Registrador.

3. La incorporación al Registro provincial de los documentos inscribibles se hará mediante inscripción de un breve extracto del contenido de los mismos en el folio abierto a cada bien. Asimismo se procederá a su depósito, mediante la incorporación literal del documento en forma gráfica a la base de datos informática del Registro, utilizando medios técnicos que garanticen su inalterabilidad. Por procedimientos informáticos deberán llevarse índices, tanto de bienes como de personas intervinientes, que permitan localizar los contratos inscritos.

4. Una vez practicada la inscripción en el Registro provincial, el Registrador remitirá copia al Registrador central en el plazo máximo de dos días hábiles siguientes.

Para la remisión podrán utilizarse soportes magnéticos de almacenamiento. También podrá realizarse mediante comunicación telemática a través de terminales o de equipos autónomos susceptibles de comunicación directa con el ordenador del Registro Central.

5. El Registrador central no podrá calificar la existencia de defectos en los contratos inscritos.

Artículo 16.

Si el Registrador provincial apreciare la existencia de defectos que impidan la inscripción del documento, lo comunicará al presentante o remitente en el plazo máximo de tres días, contados desde el siguiente hábil a aquel en que termine el plazo para calificar, por medio de nota escrita y firmada por él en la que señalará los defectos advertidos para su subsanación. La nota de calificación se hará constar en el asiento de presentación y en ella se expresará la causa de la suspensión o denegación y el precepto legal infringido, en su caso. En un

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

apartado denominado «observaciones» hará constar, si lo solicita el interesado, los medios de subsanación, rectificación, o convalidación de las faltas subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado.

La comunicación de la existencia de defectos al presentante podrá realizarse mediante telecopia, correo electrónico o procedimiento telemático similar, a la dirección comunicada al efecto por el presentante al solicitar la inscripción. En su defecto, la comunicación se hará por escrito remitido al domicilio del presentante.

Si los defectos fueran subsanables, podrá extenderse anotación preventiva a instancia del interesado, que caducará de oficio a los dos meses de su fecha.

El interesado en la inscripción podrá también solicitar dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen. Dicho dictamen vinculante sólo lo será para el Registrador que lo hubiera realizado. El Registrador emitirá su informe en el plazo de diez días hábiles a contar de la solicitud del mismo.

Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de sus derechos y de su derecho a recurrir gubernativamente contra la calificación registral.

La subsanación de los defectos deberá verificarse mediante escrito firmado por todas las partes intervinientes durante la vigencia del asiento de presentación, o durante el plazo de vigencia de la anotación preventiva por defectos subsanables. Realizada la subsanación dentro de plazo, se verificará la inscripción y surtirá todos sus efectos desde la fecha del asiento de presentación.

Si la subsanación se produjera fuera de dicho plazo, se cancelará el primitivo asiento de presentación y se extenderá uno nuevo cuya fecha determinará el momento en que comience a producir efectos la inscripción que, en su caso, se practique.

Artículo 17.

Cuando el contrato inscribible contuviere pactos o cláusulas no obligatorias contrarias a la Ley, el Registrador denegará la inscripción de tales pactos al mismo tiempo que inscribirá el restante contenido del contrato.

La denegación parcial será notificada al presentante o remitente en el plazo señalado en el artículo anterior.

La omisión de alguna circunstancia obligatoria en los contratos inscribibles con arreglo a esta Ordenanza o la falta de adecuación a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, determinará la suspensión de la inscripción.

Artículo 18.

Contra la calificación del Registrador provincial, sea de suspensión o de denegación total o parcial, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el propio Registrador en el plazo de veinte días hábiles a partir de la fecha en que les haya sido notificada la calificación. Dentro del plazo de diez días hábiles a partir del siguiente a la presentación del escrito interponiendo el recurso, el Registrador dictará acuerdo reformando en todo o en parte la calificación o manteniéndola.

Si no accediese a lo solicitado en el escrito de interposición, se entenderá formalizado el recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Registrador elevará el escrito de los interesados al centro directivo en el plazo máximo de dos días hábiles a partir de su acuerdo, acompañado del correspondiente informe, y pondrá nota expresiva de la interposición del recurso al margen del asiento de presentación, cuyos efectos subsistirán hasta la resolución que recaiga.

La Dirección General podrá reclamar los informes que estime convenientes y resolverá en el plazo de diez días hábiles a partir de la recepción de los informes solicitados. Su resolución decidirá si procede o no el registro del documento, y será comunicada al interesado y al Registrador, que procederá en consecuencia. Sin perjuicio de la firmeza de la resolución a efectos de inscripción, podrán los interesados recurrir ante la jurisdicción civil para contender sobre la validez del título o de la resolución, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 131, párrafo final, y 132 del Reglamento Hipotecario, con

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

demanda al Abogado del Estado y a todos los interesados que pudieran verse afectados, pudiendo pedirse anotación preventiva de la misma.

El no cumplimiento de los plazos, deberes formales y demás obligaciones impuestas por la Ley y esta Ordenanza, en cuanto no atañan a cuestiones de calificación, por parte de los Registradores provinciales o del central, darán a recurso de queja que podrá formularse ante la Dirección General, que adoptará en su caso las medidas disciplinarias que correspondan.

Artículo 19.

La entrada en el Registro Central del contenido de los asientos practicados en los Registros provinciales se hará constar en el Libro Diario mediante asiento de presentación en el que se indicará:

- 1.º Registro provincial remitente de la información.
- 2.º Clase y modelo de contrato y número del impreso, en su caso.
- 3.º Número y fecha del asiento de presentación y de inscripción.
- 4.º Apellidos y nombre o razón social del comprador, financiado o arrendatario.
- 5.º Fecha, hora, minuto y número de recepción.
- 6.º Nota de acuse de recibo al Registro provincial de la información recibida.

Artículo 20.

La incorporación del contenido de los asientos practicados al Registro Central se llevará a efecto mediante el procesamiento en el ordenador de los datos contenidos en aquéllos, formando una base de datos que se podrá consultar, al menos, por: el nombre, apellidos o razón social y número de identificación fiscal de los compradores, financiados o arrendatarios. También se podrá realizar la consulta por la identificación de los objetos inscritos.

Artículo 21.

Las novaciones o modificaciones del contrato habrán de formalizarse en nuevo contrato impreso que contenga referencia al anterior, novado o modificado, expresando los datos de inscripción en el Registro correspondiente.

En caso de cesión de derechos posterior a la presentación del contrato en el Registro, habrá de remitirse nuevo impreso que contenga referencia al anterior, más la diligencia de cesión. La cesión de derechos del vendedor o arrendador se realizará sin necesidad de consentimiento del comprador o arrendatario, salvo que otra cosa hubieran pactado en el contrato. La cesión de derechos de comprador o arrendatario no podrá efectuarse sin consentimiento del vendedor o arrendador, salvo pacto en contrario.

Si la cesión se hubiera efectuado antes de la presentación en el Registro, bastará rellenar la diligencia impresa que figure al dorso del modelo oficial.

En caso de titulación de los derechos inscritos, bastará que conste:

- a) la entidad cedente;
- b) el importe global de los créditos objeto de titulación;
- c) la identificación de los créditos con identificación de la persona de los deudores de los mismos;
- d) la fecha de los créditos y la de la titulación misma.

Estos datos constarán en la inscripción que al efecto se practicará en favor del fondo, sin necesidad de nota al margen de la inscripción relativa a los derechos objeto de titulación.

Artículo 22.

Las inscripciones o anotaciones se cancelarán por las siguientes causas:

- a) Solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular de la garantía con expresión de la causa que la motive, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros.
- b) Resolución judicial que así lo ordene.

Artículo 23.

El anticipo total o parcial del precio en la compraventa a plazos se podrá comunicar por cualquier interesado al Registro mediante escrito con la firma y el sello del vendedor o financiador, en el que deberán constar los datos de presentación o inscripción del contrato principal. Igualmente si así fuera solicitado por el acreedor, podrá cancelarse la reserva de dominio y prohibición de disponer sobre determinados bienes incluidos en el contrato principal, dejando subsistentes tales derechos o garantías pactados a favor del acreedor sobre los restantes bienes.

Las resoluciones de contratos acordadas judicialmente y las demás decisiones judiciales sobre derechos inscritos se comunicarán al Registro por el correspondiente mandamiento o testimonio si se trata de ejecutoria.

Las decisiones judiciales o administrativas y los documentos en que se formalicen anticipos parciales, resolución del contrato, cesión de derechos, novaciones o modificaciones de derechos inscritos, y demás actos y contratos afectantes a derechos inscritos se presentarán siempre que en ellos se identifique suficientemente el contrato original. Una vez inscritos o anotados, se practicará nota al margen de la inscripción o anotación del derecho modificado o novado.

Artículo 24.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos y garantías inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que resulte del Registro. Igualmente, se presumirá, salvo prueba en contrario, que los contratos calificados e inscritos son válidos. Como consecuencia de ello no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de bienes muebles o de derechos inscritos sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

Si la demanda contradictoria del dominio inscrito va dirigida contra el titular registral, se entenderá implícita la demanda aludida en el inciso anterior.

Se presumirá que el arrendador con contrato inscrito y el favorecido con la reserva de dominio, sea el vendedor o el financiador, tiene la propiedad del bien.

En caso de ejecución forzosa contra bienes muebles, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus productos o rentas en el momento en que conste en autos, por certificación del Registrador, que dichos bienes figuran inscritos en favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro.

Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio declarativo correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.

Artículo 25.

Para el cobro de créditos nacidos de contratos inscritos, el acreedor gozará de la preferencia, prelación y demás derechos establecidos en el artículo 16, número 5, de la Ley.

Artículo 26.

Los créditos garantizados, y sucesivamente inscritos o anotados, tendrán entre sí la preferencia que resulte de su respectiva presentación en el Registro.

Artículo 27.

Recibido en el Registro un mandamiento de embargo o de demanda sobre bienes muebles inscritos, el Registrador tomará anotación preventiva en la hoja correspondiente.

Si la demanda o embargo estuvieran dirigidos contra personas distintas de los titulares de derechos inscritos, el Registrador denegará la anotación y comunicará, mediante certificación al Juez, Tribunal o autoridad que hubiera decretado la anotación, que el bien o derecho figura inscrito a favor de persona distinta del deudor o demandado.

Artículo 28.

Se presume que el contenido de los derechos inscritos es conocido por todos y no podrá invocarse su ignorancia.

Los actos y contratos inscribibles no inscritos no perjudicarán a tercero.

Artículo 29.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes. No obstante, quien adquiera a título oneroso y de buena fe algún derecho susceptible de inscripción en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de quien según el propio Registro sea titular con facultades de disposición, será mantenido en su adquisición aunque posteriormente se anule o resuelva el derecho del transmitente por causa que no conste en el Registro. La buena fe se presume.

Artículo 30.

Las inscripciones producirán todos sus efectos desde la fecha del asiento de presentación.

Artículo 31.

1. El Registro es público para quien tenga interés legítimo en conocer su contenido. Se presume que tienen interés las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes muebles, tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las entidades y organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.

Asimismo, se presume que tienen interés quienes sean parte en el contrato del cual nació el derecho inscrito.

2. La publicidad se llevará a efecto por medio de certificación, que podrá ser literal o en extracto, o nota informativa.

3. Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación. La certificación literal tiene carácter excepcional y sólo se expedirá a instancia de autoridad judicial o administrativa o de quien justifique interés en la obtención de la totalidad de los datos registrados. En consecuencia, sólo podrá certificarse en virtud de solicitud firmada por el interesado o de mandamiento expedido por autoridad judicial o administrativa.

Artículo 32.

La certificación en extracto y la nota informativa contendrán los siguientes datos:

a) Apellidos y nombre o razón social de los titulares de derechos inscritos, tales como la propiedad del arrendador en el arrendamiento financiero; la titularidad por parte del vendedor o financiador de la reserva de dominio en la venta a plazos, caso de haberse estipulado; la titularidad del cesionario de las garantías inscritas; etc.

b) Apellidos y nombre o razón social de todas las partes que intervinieron en el contrato registrado.

c) Descripción del objeto.

d) Cantidad aplazada en las ventas a plazos, renta en los arrendamientos financieros, importe del préstamo en los contratos de financiación y condiciones financieras de los contratos inscritos, con expresión del vencimiento final.

e) Cargas o gravámenes inscritos, como anotaciones de embargo, de demanda o prohibiciones de disponer.

f) Datos de inscripción en el Registro, con expresión de su fecha y de la del asiento de presentación.

g) Fecha de emisión de la nota.

h) Cuantos otros extremos particulares solicite el interesado.

Artículo 33.

Las personas con interés legítimo podrán solicitar y obtener la publicidad formal, a través de sistemas de telecomunicación informáticos, de cualquier Registro provincial o del Central, a cuyo efecto formarán una base de datos única.

El Registrador ante quien se curse la petición, una vez calificado el interés del solicitante, asignará al peticionario una clave que le identificará de forma inequívoca. En lo sucesivo, las solicitudes de publicidad formal remitidas por esta vía contendrán la clave identificadora y el objeto de la solicitud, sin que se permitan solicitudes de tipo genérico. Recibida la solicitud por sistema informático, se comprobará la exactitud de la clave y se rechazarán las solicitudes que no se ajusten a la autorización otorgada. Efectuada la comprobación, se procederá a efectuar la consulta en la base de datos del Registro, de forma análoga a las solicitudes que directamente se presenten en los Registros, provinciales o Central.

Artículo 34.

1. Las notas informativas deberán ser expedidas por el Registrador provincial o por el Registrador central con referencia a la base de datos intercomunicadas de los Registros de Ventas a Plazos. El Registrador provincial expedirá certificaciones del contenido de los libros de su Registro. El Registrador central podrá también expedir certificaciones tomando como base los datos solicitados y remitidos por el Registro provincial correspondiente.

2. El plazo máximo de expedición de todo tipo de publicidad formal será de tres días hábiles, a contar desde la fecha en que la solicitud de información hubiera tenido entrada en el Registro.

3. Los Registradores mercantiles podrán hacer constar en la publicidad formal que expidan la circunstancia de que la sociedad o entidad inscrita ha depositado condiciones generales de sus contratos.

Artículo 35.

1. Se inscribirán en un libro especial del Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles las afecciones de créditos no hipotecarios constituidas en favor del Banco de España, del Banco Central Europeo o de los Bancos Centrales de los Estados miembros de la Unión Europea a que se refiere al disposición adicional tercera de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, de Introducción al Euro.

2. Para su inscripción será título suficiente la presentación del modelo oficial aprobado al efecto por el Banco de España, sin necesidad de que conste en ellos nota administrativa sobre su situación fiscal. El modelo podrá abarcar uno, varios o la totalidad de los créditos afectos por una misma entidad en favor del Banco Central correspondiente.

3. En la inscripción se hará constar:

a) La entidad afectante y la beneficiaria.

b) El importe global de los créditos afectos.

c) La identificación de los créditos cedidos, con identificación de la persona de los deudores de los mismos.

d) La fecha de los créditos afectos y la de la afección misma.

e) La naturaleza e importe máximo de las obligaciones garantizadas.

f) La circunstancia de quedar afectos al cumplimiento de las mismas.

4. Una vez presentado en el Registro por el Banco de España el modelo oficial de afección, el Registrador lo consignará en el Libro Diario y en mismo día calificará el título, y si cumpliera lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 46/1998 y en esta Orden, practicará la inscripción, suspendiéndola o denegándola en caso contrario.

5. La notificación de la calificación e inscripción practicada se realizará telemáticamente, por correo electrónico o similar, al Banco de España, sin perjuicio de la que se realice a la entidad afectante, si lo solicita.

6. La identificación de los créditos cedidos, de su fecha y de la persona de los deudores no necesitará constar en el modelo oficial presentado a inscripción; a estos efectos bastará que tales circunstancias consten en soporte magnético, cuyo contenido certifique el Banco de España o que se remitan por éste directamente de forma telemática a través de correo

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

electrónico o similar. Para ello, previamente, aquél deberá aportar los datos identificativos de la firma digital o electrónica que permitan identificar al remitente.

7. La cancelación de la afección tendrá lugar mediante certificado expedido por el Banco de España.

8. En materia de honorarios se aplicará la cuantía mínima del arancel.

9. En todo lo demás no previsto en este artículo regirán los demás artículos de la Ordenanza en cuanto le sean de aplicación.

Artículo 36.

1. Será a cargo de quien solicite el asiento el pago de los derechos arancelarios, que se satisfarán mediante el pago de las cantidades que a continuación se expresan:

a) Hasta 600 euros (99.831,6 pesetas): 2,4 euros (400 pesetas).

b) Entre 600 euros (99.831,6 pesetas) y 6.000 euros (998.316 pesetas): 6 euros (998,32 pesetas).

c) Entre 6.000 euros (998.316 pesetas) y 12.000 euros (1.996.632 pesetas): 10 euros (1.663,86 pesetas).

d) Entre 12.000 euros (1.996.632 pesetas) y 18.000 euros (2.994.948 pesetas): 13 euros (2.163,02 pesetas).

e) Por el exceso sobre 18.000 euros (2.994.948 pesetas): 1,20 euros (199,66 pesetas) por cada 3.000 euros o fracción.

2. Los asientos de cancelación, novación o modificación del contrato devengarán el 50 por 100 de los derechos que hubieran correspondido a la inscripción del contrato cancelado, novado o modificado según la presente escala.

3. Los asientos de presentación devengarán 6 euros (998,32 pesetas) cada uno.

4. Las certificaciones devengarán 6 euros (998,32 pesetas) cada una, correspondiendo la mitad al Registrador central y la otra mitad al provincial correspondiente cuando hayan sido solicitadas directamente al Registrador central.

5. Las notas informativas devengarán 3 euros (499,16 pesetas), correspondiendo la mitad al Registrador central y la otra mitad al provincial correspondiente cuando hayan sido solicitadas directamente al Registrador central.

6. Los dictámenes registrales devengarán los honorarios convenidos por las partes en atención a la dificultad y extensión del dictámen solicitado.

7. Las anotaciones preventivas devengarán la cantidad de 6 euros (998,32 pesetas).

8. Las notas marginales, 3 euros (499,16 pesetas).

9. Las bases de aplicación del arancel serán las siguientes:

a) En las inmatriculaciones, el valor al contado.

b) En las compraventas con precio aplazado, el importe total aplazado.

c) En los préstamos de financiación, el importe total del préstamo.

d) En el arrendamiento financiero, la renta total más el precio de opción de compra.

e) En los demás arrendamientos, la renta total; si fuera por tiempo indefinido, la renta correspondiente a cinco anualidades.

f) En el pago anticipado parcial, la cantidad que se anticipa.

g) En los demás actos de cuantía no previstos anteriormente, el importe de ésta; y si son sin cuantía, devengarán la cantidad fija de 6 euros (998,32 pesetas).

10. Las cuantías y escalas arancelarias se actualizarán anualmente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en función de la variación del índice de precios al consumo o cualquier otro que lo sustituya.

Disposición transitoria.

1. Hasta que tenga lugar la aprobación de la demarcación registral correspondiente al Registro de Bienes Muebles, el Registro de Condiciones Generales constituirá una Sección especial de los actuales Registros de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el Registrador central de Venta a Plazos de Bienes Muebles asumirá la llevanza del Registro Central de Condiciones Generales de la Contratación. Una vez aprobada aquella demarcación, el Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el Registro Central de Condiciones Generales de la Contratación se integrarán en un único Registro de Bienes Muebles Central.

2. El Registro de Bienes Muebles se integrará por las siguientes Secciones:

§ 10 Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles

- 1.^a Sección de Buques y Aeronaves.
- 2.^a Sección de Automóviles y otros Vehículos de Motor.
- 3.^a Sección de Maquinaria Industrial, Establecimientos Mercantiles y Bienes de Equipo.
- 4.^a Sección de Garantías Reales sobre Derechos de Propiedad Intelectual e Industrial.
- 5.^a Sección de otros Bienes Muebles Registrables.

Los elementos accesorios identificables se inscribirán en la Sección a que pertenezca el elemento principal.

- 6.^a Sección del Registro de Condiciones Generales.

3. Dentro de cada una de estas Secciones se aplicarán a los bienes registrados la normativa específica por razón del acto o contrato celebrado y del cual resultan derechos inscribibles.

4. El Registro de Bienes Muebles se ajustará a las siguientes reglas de competencia:

- 1.^a Los buques construidos se inscribirán en el Registro que corresponda a la provincia o distrito marítimo en que se hallen matriculados.

- 2.^a Los buques en construcción se inscribirán en el Registro correspondiente al lugar en que se construyan.

- 3.^a Las aeronaves se inscribirán en el Registro Central de la Propiedad Mobiliaria.

- 4.^a Los automóviles en el Registro correspondiente al domicilio del comprador o arrendatario.

- 5.^a Los establecimientos mercantiles se inscribirán en el Registro en cuya demarcación esté situado el local de negocio en que aquéllos radiquen.

- 6.^a La maquinaria industrial y bienes de equipo se inscribirán en el Registro correspondiente al establecimiento mercantil al que estén afectos.

- 7.^a Los derechos de propiedad intelectual e industrial se inscribirán en el Registro Central de la Propiedad Mobiliaria.

- 8.^a Los demás bienes muebles registrables en el Registro que determine la Ley o, en su defecto, en el correspondiente al lugar del domicilio del titular del bien.

Disposición adicional.

1. Durante el período transitorio previsto en la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre Introducción del Euro, lo dispuesto en el artículo 11, apartado 5, en cuanto a la expresión del precio o renta en euros podrá cumplirse utilizándose pesetas o euros.

2. Se autoriza la utilización de la unidad monetaria euro en los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, sin necesidad de aprobación individualizada de la correspondiente modificación en los modelos por dicho centro directivo.

3. Durante el plazo de seis meses, a contar de la entrada en vigor de esta Ordenanza, deberán adaptarse los modelos de contratos aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pudiendo entretanto utilizarse éstos. Transcurrido dicho plazo, sólo se podrán utilizar modelos oficiales ajustados a la Ordenanza que hayan sido aprobados por el centro directivo.

4. Durante el plazo de seis meses a contar de la entrada en vigor de esta Ordenanza, deberán adaptarse a la misma los sistemas informáticos de los Registros Provinciales y del Central.

5. Los modelos de contratos deberán cumplir los requisitos que, respecto del formato y contenido de los distintos campos, se especifiquen por instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

6. Se autoriza a la Dirección General de los Registros y del Notariado para aprobar modelos en soporte informático o con firma electrónica, siempre que se garantice la identidad indubitada de los contratantes y la integridad e inalterabilidad del documento.

7. Se autoriza a dicho centro directivo para fijar el porcentaje de participación del Registro Central en los honorarios devengados por los asientos practicados en los Registros Provinciales, rigiendo entretanto el sistema actualmente en vigor.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las Órdenes de 15 de noviembre de 1982, de 26 de junio de 1986 y 27 de enero de 1995.

Disposición final.

Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 11

Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 175, de 22 de julio de 2011
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2011-12628

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

La importancia del Registro Civil demanda la adopción de un nuevo modelo que se ajuste tanto a los valores consagrados en la Constitución de 1978 como a la realidad actual de la sociedad española.

Aunque la vigente Ley del Registro Civil, de 8 de junio de 1957, ha dado muestras de su calidad técnica y de su capacidad de adaptación a lo largo de estos años, es innegable que la relevancia de las transformaciones habidas en nuestro país exige un cambio normativo en profundidad que, recogiendo los aspectos más valiosos de la institución registral, la acomode plenamente a la España de hoy, cuya realidad política, social y tecnológica es completamente distinta a la de entonces.

La Constitución de 1978 sitúa a las personas y a sus derechos en el centro de la acción pública. Y ese inequívoco reconocimiento de la dignidad y la igualdad ha supuesto el progresivo abandono de construcciones jurídicas de épocas pasadas que configuraban el estado civil a partir del estado social, la religión, el sexo, la filiación o el matrimonio.

Un Registro Civil coherente con la Constitución ha de asumir que las personas –iguales en dignidad y derechos– son su única razón de ser, no sólo desde una perspectiva individual y subjetiva sino también en su dimensión objetiva, como miembros de una comunidad políticamente organizada.

Por este motivo, la Ley abandona la vieja preocupación por la constatación territorial de los hechos concernientes a las personas, sustituyéndola por un modelo radicalmente distinto que prioriza el historial de cada individuo, liberándolo de cargas administrativas y equilibrando la necesaria protección de su derecho fundamental a la intimidad con el carácter público del Registro Civil.

En este sentido, la Ley suprime el tradicional sistema de división del Registro Civil en Secciones -nacimientos, matrimonios, defunciones, tutelas y representaciones legales- y crea un registro individual para cada persona a la que desde la primera inscripción que se practique se le asigna un código personal.

Asimismo, en la presente Ley se incorpora tanto la Convención de los derechos del niño de 20 de noviembre de 1989, ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, como la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

II

La modernización del Registro Civil también hace pertinente que su llevanza sea asumida por funcionarios públicos distintos de aquellos que integran el poder judicial del Estado, cuyo cometido constitucional es juzgar y ejecutar lo juzgado.

En efecto, la aplicación al Registro Civil de técnicas organizativas y de gestión de naturaleza administrativa permitirá una mayor uniformidad de criterios y una tramitación más ágil y eficiente de los distintos expedientes, sin merma alguna del derecho de los ciudadanos a una tutela judicial efectiva, pues todos los actos del Registro Civil quedan sujetos a control judicial.

Esta Ley deslinda con claridad las tradicionales funciones gubernativas y judiciales que por inercia histórica todavía aparecen entremezcladas en el sistema de la Ley de 1957, y aproxima nuestro modelo de Registro Civil al existente en otros países de nuestro entorno, en los que también se ha optado por un órgano o entidad de naturaleza administrativa con el fin de prestar un servicio público de mayor calidad, sin perjuicio de la garantía judicial de los derechos de los ciudadanos.

Puesto que la materia a la que el funcionamiento del Registro Civil se refiere es el estado civil de las personas y en ciertos aspectos, el derecho de familia, la jurisdicción competente es la civil. No obstante, se exceptúa la nacionalidad por residencia, respecto de la que persisten las razones que aconsejaron trasladar esta materia a la jurisdicción contencioso-administrativa con la entrada en vigor de la Ley 18/1990, de 17 de diciembre, de reforma del Código Civil.

III

Esa misma vocación modernizadora hace que en la Ley se diseñe un Registro Civil único para toda España, informatizado y accesible electrónicamente.

El Registro Civil se configura como una base de datos única que permite compaginar la unidad de la información con la gestión territorializada y la universalidad en el acceso. Este salto conceptual, que implica la superación del Registro físicamente articulado en libros custodiados en oficinas distribuidas por toda España, obliga a un replanteamiento de toda su estructura organizativa, que ahora ha de tener por objetivo principal eximir al ciudadano de la carga de tener que acudir presencialmente a las oficinas del Registro.

Un Registro Civil electrónico exige una estructura organizativa bien distinta de la actual. Estructura que, además, ha de tener presente a las Comunidades Autónomas.

A todo ello se dedica el título III de esta Ley, en el que se contempla una organización del Registro Civil mucho más sencilla que la anterior, diferenciándose entre Oficinas Generales, Oficina Central y Oficinas Consulares, dotadas de funciones y competencias propias, aunque dependiendo de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tanto que centro superior directivo, consultivo y responsable último del Registro Civil.

Existirá una Oficina General por cada Comunidad o Ciudad Autónoma y otra más por cada 500.000 habitantes, al frente de la cual se encontrará un Encargado al que se le asignan las funciones de recepción de declaraciones y solicitudes, la tramitación y resolución de expedientes, la práctica de inscripciones y, en su caso, la expedición de certificaciones. A la Oficina Central le corresponde, entre otras funciones, practicar las inscripciones derivadas de resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en los expedientes que son de su competencia. En cuanto a las Oficinas Consulares, su régimen jurídico no difiere sustancialmente del vigente.

La unidad de actuación queda garantizada mediante el carácter vinculante de las instrucciones, resoluciones y circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como por el establecimiento de un sistema de recursos que sigue las reglas generales de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con la previsión expresa de un recurso ante la mencionada Dirección General.

IV

La Ley concibe el Registro Civil como un registro electrónico, en el que se practican asientos informáticos, que organiza la publicidad y da fe de los hechos y actos del estado civil. Desde esta concepción se incorpora el uso de las nuevas tecnologías y de la firma electrónica.

El régimen de la publicidad del Registro Civil se articula a partir de dos instrumentos: la certificación electrónica y el acceso de la Administración, en el ejercicio de sus funciones públicas, a la información registral. Este último se concibe como el instrumento preferente de publicidad, de tal forma que sólo en casos excepcionales el ciudadano deberá presentar certificaciones de datos del Registro Civil.

El carácter electrónico del Registro Civil no significa alterar la garantía de privacidad de los datos contenidos en el mismo. Aunque el Registro Civil está excluido del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se presta una especial protección a los datos, en tanto contengan información que afecta a la esfera de la intimidad de la persona. Lo relevante es que los datos protegidos sólo pertenecen a su titular y a él corresponde autorizar que sean facilitados a terceros.

V

En relación con los aspectos sustantivos de la Ley, merece una mención especial el título VI, relativo a hechos y actos inscribibles. Respecto de la inscripción de nacimiento, se mantienen los criterios generales y se prevé la remisión de los datos del nacido a través de un documento oficial por los responsables de los centros sanitarios. A cada nacido se le abrirá un registro individual y le será asignado un código personal.

El nombre y apellidos se configura como un elemento de identidad del nacido derivado del derecho de la personalidad y como tal se incorpora a la inscripción de nacimiento. Con el fin de avanzar en la igualdad de género se prescinde de la histórica prevalencia del apellido paterno frente al materno permitiendo que ambos progenitores sean los que decidan el orden de los apellidos. Igualmente se sistematiza y agiliza el procedimiento de cambio de nombres y apellidos y se somete, como regla general, a la competencia del Encargado del Registro Civil. En cuanto a la filiación, se elimina toda referencia a la no matrimonial, con plena equiparación a la matrimonial.

La instrucción del expediente matrimonial y la celebración del matrimonio compete a los Ayuntamientos, los cuales deberán remitir de oficio la documentación preceptiva al Registro Civil. Los Cónsules autorizarán, celebrarán e inscribirán los matrimonios de españoles en el extranjero. No se modifica la comunicación al Registro Civil de los matrimonios celebrados en forma religiosa.

De modo similar a la del nacimiento se regula la inscripción de la defunción mediante la remisión del documento oficial, acompañado de parte médico, por los centros sanitarios. Se mantiene el requisito de la práctica previa de la inscripción de fallecimiento para proceder a la inhumación o incineración.

La descentralización introducida por la Constitución de 1978 está presente, no sólo desde el punto de vista territorial, sino también desde la perspectiva de la distribución de competencias. Así, se contempla el acceso al Registro Civil de actos regulados en algunos Derechos civiles especiales como, por ejemplo, las autotutelas, apoderamientos preventivos o especialidades en materia de régimen económico del matrimonio. Igualmente, se prevé la utilización de las lenguas cooficiales, tanto en la inscripción como en la expedición de certificaciones. Además, la Ley garantiza la adecuada coexistencia de la competencia estatal

sobre Registro Civil y las de carácter ejecutivo que corresponden a las Comunidades Autónomas.

VI

La normativa de Derecho internacional privado se contiene en el título X de la Ley con una actualización de las soluciones jurídicas influidas por el avance de la legislación europea y la creciente importancia del elemento extranjero con acceso al Registro Civil. La coherencia del modelo exige a este respecto mantener la unidad, dentro de las particularidades inherentes a cada sector.

Una de las mayores novedades se centra en la inscripción de documentos judiciales extranjeros. De este modo, se permite no sólo la inscripción previo *exequatur* sino también la posibilidad de que el Encargado del Registro Civil realice la inscripción tras proceder a un reconocimiento incidental.

La complejidad inherente a las situaciones internacionales justifica que la inscripción de documentos extranjeros judiciales y no judiciales, así como de certificaciones extranjeras, corresponda con carácter exclusivo a la Oficina Central del Registro. La Oficina Central se configura además como la autoridad encargada en materia de cooperación internacional en todas aquellas materias sometidas a la Ley.

VII

El articulado se completa con disposiciones adicionales, transitorias y finales, así como con una disposición derogatoria.

Se deroga la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957 que, no obstante, seguirá siendo aplicada en tanto quede extinguido el complejo régimen transitorio previsto en la Ley. De este modo se prevé un régimen de incorporación progresiva de los registros individuales y se mantienen temporalmente los efectos que el ordenamiento vigente atribuye al Libro de Familia. Igualmente se derogan expresamente los preceptos del Código civil que resultan incompatibles con las previsiones de la presente Ley.

En efecto, puesto que se prescindirá del Libro de Familia –que pierde sentido dentro del modelo moderno que se ha configurado en la presente Ley– se ha previsto que en cada registro individual conste una hoja o extracto en la que figuren los datos personales de la vida del individuo. Consecuentemente con este diseño de la hoja individual, y en la búsqueda de una mayor simplicidad y eficiencia del sistema, la Ley distingue entre las inscripciones, las anotaciones registrales y, por último, el asiento de cancelación.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a fin de determinar el órgano judicial y el procedimiento para conocer de los recursos frente a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de estado civil. Dichas previsiones no serán de aplicación a los recursos frente a resoluciones relativas a la adquisición de nacionalidad por residencia, cuya regulación y competencia judicial no se modifica.

La desjudicialización del Registro Civil impone la derogación del artículo 86 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial –que se lleva a cabo a través de Ley Orgánica complementaria–, y de lo previsto en la Ley 38/1998, de 28 de diciembre, de Planta y Demarcación Judicial, respecto a los Registros Civiles.

La complejidad de la Ley y el cambio radical respecto al modelo anterior aconsejan un extenso plazo de *vacatio legis*, que se ha fijado en tres años, para permitir la progresiva puesta en marcha del nuevo modelo, evitando disfunciones en el tratamiento de la información registral y la implementación de la nueva estructura organizativa.

TÍTULO I

El Registro Civil. Disposiciones generales

CAPÍTULO PRIMERO

Naturaleza, contenido y competencias del Registro Civil

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto la ordenación jurídica del Registro Civil.

En particular, tiene como finalidad regular la organización, dirección y funcionamiento del Registro Civil, el acceso de los hechos y actos que se hacen constar en el mismo y la publicidad y los efectos que se otorgan a su contenido.

Artículo 2. *Naturaleza y contenido del Registro Civil.*

1. El Registro Civil es un registro público dependiente del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos referentes al Registro Civil están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Los Encargados del Registro Civil deben cumplir las órdenes, instrucciones, resoluciones y circulares del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. El Registro Civil tiene por objeto hacer constar oficialmente los hechos y actos que se refieren al estado civil de las personas y aquellos otros que determine la presente Ley.

3. El contenido del Registro Civil está integrado por el conjunto de registros individuales de las personas físicas y por el resto de las inscripciones que se practiquen en el mismo conforme a lo previsto en la presente Ley.

Artículo 3. *Elementos definitorios del Registro Civil.*

1. El Registro Civil es único para toda España.

2. El Registro Civil es electrónico. Los datos serán objeto de tratamiento automatizado y se integrarán en una base de datos única cuya estructura, organización y funcionamiento es competencia del Ministerio de Justicia conforme a la presente Ley y a sus normas de desarrollo.

3. Serán de aplicación al Registro Civil las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 4. *Hechos y actos inscribibles.*

Tienen acceso al Registro Civil los hechos y actos que se refieren a la identidad, estado civil y demás circunstancias de la persona. Son, por tanto, inscribibles:

1.º El nacimiento.

2.º La filiación.

3.º El nombre y los apellidos y sus cambios.

4.º El sexo y el cambio de sexo.

5.º La nacionalidad y la vecindad civil.

6.º La emancipación y el beneficio de la mayor edad.

7.º El matrimonio. La separación, nulidad y divorcio.

8.º El régimen económico matrimonial legal o pactado.

9.º Las relaciones paterno-filiales y sus modificaciones.

10.º Los poderes y mandatos preventivos, la propuesta de nombramiento de curador y las medidas de apoyo previstas por una persona respecto de sí misma o de sus bienes.

11.º Las resoluciones judiciales dictadas en procedimientos de provisión de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad.

12.º Los actos relativos a la constitución y régimen del patrimonio protegido de las personas con discapacidad.

13.º La tutela del menor y la defensa judicial del menor emancipado.

14.º Las declaraciones de concurso de las personas físicas y la intervención o suspensión de sus facultades.

15.º Las declaraciones de ausencia y fallecimiento.

16.º La defunción.

Artículo 5. *Registro individual.*

1. Cada persona tendrá un registro individual en el que constarán los hechos y actos relativos a la identidad, estado civil y demás circunstancias en los términos de la presente Ley.

2. El registro individual se abrirá con la inscripción de nacimiento o con el primer asiento que se practique.

3. En dicho registro se inscribirán o anotarán, continuada, sucesiva y cronológicamente, todos los hechos y actos que tengan acceso al Registro Civil.

Artículo 6. *Código personal.*

A cada registro individual abierto con el primer asiento que se practique se le asignará un código personal constituido por la secuencia alfanumérica generada por el Registro Civil, que será única e invariable en el tiempo.

Artículo 7. *Firma electrónica.*

1. Los Encargados del Registro Civil dispondrán de certificados electrónicos cualificados. Mediante dichos certificados electrónicos se firmarán los asientos del Registro Civil con firma electrónica avanzada. Las certificaciones de las inscripciones electrónicas, o las que se expidan por medios electrónicos, serán selladas directamente por el sistema, con sello electrónico avanzado basado en un certificado de sello electrónico cualificado, salvo en los supuestos en que esta opción no sea posible, en cuyo caso serán firmadas por el Encargado con firma electrónica avanzada mediante su certificado electrónico cualificado.

Así mismo, el personal del Registro Civil que se determine reglamentariamente podrá disponer de certificado electrónico cualificado con firma electrónica avanzada.

2. Se garantizará la verificabilidad de las firmas y sellos electrónicos de dichos asientos, incluso una vez haya caducado o se haya revocado el certificado con el cual se practicó el asiento, mediante la utilización de formatos o servicios que preserven la longevidad de firmas y sellos electrónicos durante el tiempo exigido por la legislación vigente.

3. Las personas podrán identificarse electrónicamente ante el Registro Civil a través de cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 9 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como en la normativa vigente en materia de identificación y firma electrónica.

Artículo 8. *Comunicación entre las Oficinas del Registro Civil y con las Administraciones Públicas.*

1. Las Oficinas del Registro Civil se comunicarán entre sí a través de medios electrónicos.

2. Todas las Administraciones y funcionarios públicos, en el ejercicio de sus competencias y bajo su responsabilidad, tendrán acceso a los datos que consten en el Registro Civil único con las excepciones relativas a los datos especialmente protegidos previstas en esta Ley. Dicho acceso se efectuará igualmente mediante procedimientos electrónicos con los requisitos y prescripciones técnicas que sean establecidas dentro del Esquema Nacional de Interoperabilidad y del Esquema Nacional de Seguridad.

Artículo 9. *Competencias generales del Registro Civil.*

En el Registro Civil constarán los hechos y actos inscribibles que afectan a los españoles y los referidos a extranjeros, acaecidos en territorio español.

Igualmente, se inscribirán los hechos y actos que hayan tenido lugar fuera de España, cuando las correspondientes inscripciones sean exigidas por el Derecho español.

Artículo 10. *Reglas de competencia.*

1. La solicitud de inscripción y la práctica de la misma se podrán efectuar en cualquiera de las Oficinas Generales del Registro Civil con independencia del lugar en el que se produzcan los hechos o actos inscribibles. Si se producen en el extranjero, la inscripción se solicitará y, en su caso, se practicará en la Oficina Consular de la circunscripción correspondiente. En este último caso, la inscripción también se podrá solicitar y practicar en cualquiera de las Oficinas Generales.

2. Los ciudadanos podrán solicitar en cualquiera de las Oficinas del Registro Civil o por medios electrónicos el acceso a la información contenida en el mismo a través de los medios de publicidad previstos en esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO

Derechos y deberes ante el Registro Civil

Artículo 11. *Derechos ante el Registro Civil.*

Son derechos de las personas ante el Registro Civil:

a) El derecho a un nombre y a ser inscrito mediante la apertura de un registro individual y la asignación de un código personal.

b) El derecho a la inscripción de los hechos y actos que se refieren a su identidad, estado civil y demás circunstancias personales que la Ley prevea.

c) El derecho a acceder a la información que solicite sobre el contenido del Registro, con las limitaciones previstas en la presente Ley.

d) El derecho a obtener certificaciones.

e) El derecho a la intimidad en relación con datos especialmente protegidos sometidos a régimen de publicidad restringida.

f) El derecho a acceder a los servicios del Registro Civil en cualquiera de las Oficinas Generales o Consulares del Registro Civil.

g) El derecho a utilizar ante el Registro Civil cualquiera de las lenguas oficiales en el lugar donde radique la Oficina.

h) El derecho a la igualdad de género y al pleno reconocimiento del principio de igualdad, en todas sus manifestaciones, en materia de Derecho del Registro Civil.

i) El derecho a promover la inscripción de determinados hechos y actos dirigidos a la protección de los menores, las personas mayores y otras personas respecto de las cuales la inscripción registral supone una particular garantía de sus derechos.

j) El derecho a promover la rectificación o modificación de los asientos registrales en los casos legal o reglamentariamente previstos.

k) El derecho a interponer recursos en los términos previstos en la presente Ley.

l) El derecho a acceder a los servicios del Registro Civil con garantía de los principios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

Artículo 12. *Deberes ante el Registro Civil.*

Son deberes de las personas ante el Registro Civil:

a) El deber de promover la práctica de los asientos registrales en los casos previstos en la presente Ley.

b) El deber de instar la inscripción cuando ésta tenga carácter constitutivo en los casos legalmente previstos.

c) El deber de comunicar los hechos y actos inscribibles conforme a lo previsto en la presente Ley.

d) El deber de presentar la documentación necesaria cuando los datos correspondientes no obren en poder de las Administraciones Públicas.

e) El deber de suministrar datos veraces y exactos en las solicitudes de inscripción o en cumplimiento de los deberes a los que se refieren los números anteriores.

f) El deber de cooperar en el buen funcionamiento del Registro Civil como servicio público.

TÍTULO II

Principios de funcionamiento del Registro Civil

Artículo 13. *Principio de legalidad.*

Los Encargados del Registro Civil comprobarán de oficio la realidad y legalidad de los hechos y actos cuya inscripción se pretende, según resulte de los documentos que los acrediten y certifiquen, examinando en todo caso la legalidad y exactitud de dichos documentos.

Artículo 14. *Principio de oficialidad.*

Los Encargados del Registro Civil deberán practicar la inscripción oportuna cuando tengan en su poder los títulos necesarios.

Las personas físicas y jurídicas y los organismos e instituciones públicas que estén obligados a promover las inscripciones facilitarán a los Encargados del Registro Civil los datos e información necesarios para la práctica de aquéllas.

Artículo 15. *Principio de publicidad.*

1. Los ciudadanos tendrán libre acceso a los datos que figuren en su registro individual.

2. El Registro Civil es público. Las Administraciones y funcionarios públicos, para el desempeño de sus funciones y bajo su responsabilidad, podrán acceder a los datos contenidos en el Registro Civil.

3. También podrá obtenerse información registral, por los medios de publicidad previstos en los artículos 80 y siguientes de la presente Ley, cuando se refieran a persona distinta del solicitante, siempre que conste la identidad del solicitante y exista un interés legítimo.

4. Quedan exceptuados del régimen general de publicidad los datos especialmente protegidos, que estarán sometidos al sistema de acceso restringido al que se refieren los artículos 83 y 84 de la presente Ley.

Artículo 16. *Presunción de exactitud.*

1. Los Encargados del Registro Civil están obligados a velar por la concordancia entre los datos inscritos y la realidad extrarregistral.

2. Se presume que los hechos inscritos existen y los actos son válidos y exactos mientras el asiento correspondiente no sea rectificado o cancelado en la forma prevista por la ley.

3. Cuando se impugnen judicialmente los actos y hechos inscritos en el Registro Civil, deberá instarse la rectificación del asiento correspondiente.

Artículo 17. *Eficacia probatoria de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro Civil constituye prueba plena de los hechos inscritos.

2. Sólo en los casos de falta de inscripción o en los que no fuera posible certificar del asiento, se admitirán otros medios de prueba.

En el primer caso, será requisito indispensable para su admisión la acreditación de que previa o simultáneamente se ha instado la inscripción omitida o la reconstrucción del asiento, y no su mera solicitud.

Artículo 18. *Eficacia constitutiva de la inscripción en el Registro Civil.*

La inscripción en el Registro Civil sólo tendrá eficacia constitutiva en los casos previstos por la Ley.

Artículo 19. *Presunción de integridad. Principio de inoponibilidad.*

1. El contenido del Registro Civil se presume íntegro respecto de los hechos y actos inscritos.

2. En los casos legalmente previstos, los hechos y actos inscribibles conforme a las prescripciones de esta Ley serán oponibles a terceros desde que accedan al Registro Civil.

TÍTULO III

Estructura y dependencia del Registro Civil

CAPÍTULO PRIMERO

Oficinas del Registro Civil

Artículo 20. *Estructura del Registro Civil.*

1. El Registro Civil depende del Ministerio de Justicia y se organiza en:

- 1.º Oficina Central.
- 2.º Oficinas Generales.
- 3.º Oficinas Consulares.

2. Las inscripciones y demás asientos registrales serán practicados por los Encargados de las Oficinas del Registro Civil.

Bajo su responsabilidad y en los términos y con los límites que reglamentariamente se determinen, el Encargado podrá delegar funciones en el personal al servicio de la Oficina del Registro Civil.

3. Los ciudadanos podrán presentar la solicitud y la documentación requerida ante cualquier Oficina del Registro Civil o remitirla electrónicamente. Igualmente, podrán presentar en las Oficinas Colaboradoras la solicitud y la documentación necesaria para las actuaciones ante el Registro Civil.

Artículo 21. *Oficina Central del Registro Civil.*

1. El Ministerio de Justicia designará a los Encargados de la Oficina Central del Registro Civil.

2. La Oficina Central del Registro Civil desempeña las siguientes funciones:

1.^a Practicar las inscripciones que se deriven de resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, referidas a hechos o actos susceptibles de inscripción en el Registro Civil.

2.^a Practicar la inscripción de los documentos auténticos extranjeros judiciales y extrajudiciales y certificaciones de asientos extendidos en Registros extranjeros, salvo aquellos cuya competencia pueda corresponder a las Oficinas Consulares del Registro Civil.

3.^a Practicar la inscripción de fallecimiento de las personas de nacionalidad extranjera al servicio de las Fuerzas Armadas y de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, siempre que dicho fallecimiento hubiera ocurrido durante una misión u operación fuera de España y que el sistema registral del Estado donde se produjo el hecho no practicare la pertinente inscripción. Lo anterior será sin perjuicio de trasladar la inscripción realizada al Registro del Estado del cual fuere nacional la persona fallecida.

4.^a También desempeñará todas aquellas funciones que le sean atribuidas por las leyes.

3. La Oficina Central es la autoridad encargada en materia de cooperación internacional sobre Registro Civil en los términos previstos por los instrumentos internacionales aplicables en España y la presente Ley.

Artículo 22. *Oficinas Generales del Registro Civil.*

1. Existirá una Oficina General del Registro Civil en todas las poblaciones que sean sede de la capital de un partido judicial.

2. Al frente de cada Oficina General del Registro Civil estará un Encargado del Registro Civil, que ejercerá sus cometidos bajo la dependencia funcional de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Por necesidades del servicio se podrá designar más de un Encargado en una Oficina, en cuyo caso se incluirá en la correspondiente relación de puestos de trabajo la consideración de uno de los puestos de encargado como Encargado coordinador sin relevación de funciones, a efectos de organización interna y distribución de tareas conforme a las instrucciones o protocolos que apruebe la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

3. Son funciones de las Oficinas Generales del Registro Civil:

- a) Recibir y documentar declaraciones de conocimiento y de voluntad en materias propias de su competencia, así como expedir certificaciones.
- b) Recibir por vía electrónica o presencial solicitudes o formularios, así como otros documentos que sirvan de título para practicar un asiento en el Registro Civil.
- c) Tramitar y resolver los expedientes de Registro Civil que les atribuya el ordenamiento jurídico.
- d) Practicar las inscripciones y demás asientos de su competencia.
- e) Expedir certificaciones de los asientos registrales.
- f) Cualesquiera otras funciones que les atribuya la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Artículo 23. *Oficinas Consulares del Registro Civil.*

Las Oficinas Consulares del Registro Civil estarán a cargo de los Cónsules de España o, en su caso, de los funcionarios diplomáticos encargados de las Secciones consulares de la Misión Diplomática.

Artículo 24. *Funciones de las Oficinas Consulares del Registro Civil.*

Son funciones de los Registros Consulares:

- 1.^a Inscribir los hechos y actos relativos a españoles acaecidos en su circunscripción consular, así como los documentos extranjeros judiciales y no judiciales y certificaciones de Registros Civiles extranjeros que sirvan de título para practicar la inscripción.
- 2.^a Expedir certificaciones de los asientos registrales.
- 3.^a Recibir y documentar declaraciones de conocimiento y de voluntad en materias propias de su competencia.
- 4.^a Instruir el expediente previo de matrimonio, así como expedir los certificados de capacidad necesarios para su celebración en el extranjero.
- 5.^a Comunicar a la Dirección General de los Registros y del Notariado la legislación extranjera vigente en materia vinculada al estado civil de las personas.

CAPÍTULO SEGUNDO

La Dirección General de los Registros y del Notariado

Artículo 25. *La Dirección General de los Registros y del Notariado.*

La Dirección General de los Registros y del Notariado es el centro directivo y consultivo del Registro Civil de España.

Artículo 26. *Funciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el Registro Civil.*

En materia de Registro Civil, son funciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado las siguientes:

- 1.^a Promover la elaboración de disposiciones de carácter general.
- 2.^a Dictar las instrucciones, resoluciones y circulares que estime procedentes en los asuntos de su competencia, que tendrán carácter vinculante.
- 3.^a Supervisar y coordinar el cumplimiento de las normas registrales por el Encargado y demás personal al servicio de las Oficinas del Registro Civil.
- 4.^a Resolver los recursos legalmente previstos y atender las consultas que se planteen acerca de la interpretación y ejecución de la legislación en materia de Registro Civil.
- 5.^a Resolver los expedientes de su competencia en materia de Registro Civil.
- 6.^a Ordenar la planificación estratégica, y coordinar las actuaciones en esta materia con otras Administraciones e instituciones públicas o privadas.
- 7.^a Implantar y elaborar programas de calidad del servicio público que presta el Registro Civil.

8.^a Cualesquiera otras que le atribuyan las leyes.

TÍTULO IV

Títulos que acceden al Registro Civil. Control de legalidad

CAPÍTULO PRIMERO

Títulos que acceden al Registro Civil

Artículo 27. *Documentos auténticos para practicar inscripciones.*

1. El documento auténtico, sea original o testimonio, sea judicial, administrativo, notarial o registral, es título suficiente para inscribir el hecho o acto que accede al Registro Civil.

También es título suficiente para practicar la inscripción el documento extranjero que cumpla los requisitos establecidos en los artículos 96 y 97 de la presente Ley.

2. Las resoluciones judiciales firmes son títulos suficientes para inscribir el hecho o acto que constituyen o declaran. Si contradicen hechos inscritos, debe practicarse la rectificación correspondiente.

3. Los documentos a los que se refieren los dos apartados anteriores podrán presentarse en cualquier soporte, incluido el electrónico, siempre que cumplan los requisitos, formato y eficacia previstos en sus respectivas normas reguladoras.

4. Los documentos presentados en las Oficinas del Registro Civil y en las Oficinas Colaboradoras se custodiarán y conservarán en los términos establecidos por la normativa reguladora de esta materia para las Administraciones Públicas.

Artículo 28. *Certificaciones de Registros extranjeros.*

Para practicar inscripciones sin expediente, en virtud de certificación de Registro extranjero, será necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa aplicable para que tenga eficacia en España.

Artículo 29. *Declaraciones de las personas obligadas.*

1. Las declaraciones en virtud de las cuales hayan de practicarse los asientos se consignarán en acta firmada por el funcionario competente de la Oficina General o Consular y por los declarantes, o bien mediante la cumplimentación del formulario oficialmente aprobado.

2. La verificación de las declaraciones comprenderá la capacidad e identidad del declarante.

CAPÍTULO SEGUNDO

Control de legalidad

Artículo 30. *Control de legalidad de los documentos.*

1. Los obligados a promover la inscripción sólo tendrán que aportar los documentos exigidos por la ley cuando los datos incorporados a los mismos no constaren en el Registro Civil o no pudieran ser facilitados por otras Administraciones o funcionarios públicos.

2. El Encargado de la Oficina del Registro Civil ante el que se solicita la inscripción deberá controlar la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la validez de los actos y la realidad de los hechos contenidos en éste.

La calificación de las sentencias y resoluciones judiciales recaerá sobre la competencia y clase del procedimiento seguido, formalidades extrínsecas de los documentos presentados y asientos del propio Registro.

3. Si el Encargado de la Oficina del Registro Civil tuviere fundadas dudas sobre la legalidad de los documentos, sobre la veracidad de los hechos o sobre la exactitud de las declaraciones, realizará antes de extender la inscripción, y en el plazo de diez días, las comprobaciones oportunas.

Si de la verificación de los documentos y declaraciones efectuadas se dedujera una contradicción esencial entre el Registro y la realidad, el Encargado del Registro Civil lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal y lo advertirá a los interesados.

Artículo 31. *Examen de las solicitudes de inscripción y de las declaraciones.*

En el examen de las solicitudes y de las declaraciones que se formulen, la Oficina Consular o General del Registro Civil verificará la identidad y capacidad de los solicitantes o declarantes y, en su caso, comprobará la autenticidad de la firma.

Artículo 32. *Constancia de solicitudes y declaraciones efectuadas en las Oficinas del Registro Civil.*

1. Las solicitudes y declaraciones que formulen los ciudadanos a través de cualquiera de los medios previstos en esta Ley ante las Oficinas del Registro Civil quedarán debidamente registradas en la forma que reglamentariamente se determine.

En todo caso, deberá quedar constancia de la identidad y domicilio del solicitante o declarante, del Documento nacional de identidad o Número de identificación del extranjero, de la fecha en la que se ha formulado la solicitud o declaración, del contenido de ésta y de la actuación del funcionario de la oficina a la que se haya dirigido.

2. A esta información deberán acceder todas las Oficinas del Registro Civil, que denegarán al interesado la inscripción solicitada o la recepción de la declaración sobre la que el funcionario o funcionarios competentes de una oficina ya se hubiera pronunciado o hubiese sido requerida para hacerlo.

TÍTULO V

Los asientos registrales

CAPÍTULO PRIMERO

Competencia para efectuar los asientos

Artículo 33. *Regla general para la práctica de los asientos.*

1. El Encargado de la Oficina del Registro Civil ante el que se presente el título o se formule la declaración practicará los asientos correspondientes de oficio o dictará resolución denegándolos en el plazo de cinco días. La inscripción de la defunción, no existiendo obstáculo legal, se practicará en el mismo día de la presentación de la documentación. En las Oficinas Consulares del Registro Civil, para las inscripciones referentes a nacionalidad y matrimonio, los asientos se practicarán en el plazo más breve posible.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Encargado de la Oficina Central practicará los asientos a los que den lugar las resoluciones dictadas en los expedientes para cuya tramitación y resolución sea competente el Ministerio de Justicia.

Artículo 34. *Asientos de resoluciones judiciales.*

El letrado de la Administración de Justicia del órgano judicial que haya dictado una resolución cuyo contenido deba causar asiento en el Registro Civil por afectar al estado civil de las personas, deberá remitir por medios electrónicos a la Oficina del Registro Civil testimonio o copia electrónica de la resolución judicial referida.

Artículo 35. *Inscripción de documentos notariales.*

Los Notarios, dentro de su ámbito de competencias, remitirán por medios electrónicos a la Oficina General del Registro Civil los documentos públicos que den lugar a asiento en el Registro Civil.

CAPÍTULO SEGUNDO

Reglas generales para la práctica de asientos

Artículo 36. *Asientos electrónicos.*

1. En el Registro Civil todos los asientos se extenderán en soporte y formato electrónico. Dichos asientos deberán ajustarse a los modelos aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. En circunstancias excepcionales y cuando no sea posible practicar asientos electrónicos, el asiento podrá efectuarse en soporte papel. En este caso, se trasladará al formato electrónico con la mayor celeridad posible.

3. Los asientos en el Registro Civil deben archivarse después de su cierre en un registro electrónico de seguridad.

Artículo 37. *Lenguas oficiales.*

Los ciudadanos que insten la inscripción de un hecho o acto en el Registro Civil, podrán solicitar que la misma se practique en cualquiera de las lenguas oficiales del lugar donde radique la Oficina General del Registro Civil.

CAPÍTULO TERCERO

Clases de asientos

Artículo 38. *Clases de asientos.*

Los asientos del Registro Civil son las inscripciones, las anotaciones y las cancelaciones.

Artículo 39. *Inscripciones.*

1. La inscripción es la modalidad de asiento a través de la cual acceden al Registro Civil los hechos y actos relativos al estado civil de las personas y aquellos otros determinados por esta Ley.

2. Los efectos de la inscripción son los previstos en los artículos 17 y 18 de la presente Ley.

Artículo 40. *Anotaciones registrales.*

1. Las anotaciones registrales son la modalidad de asiento que en ningún caso tendrá el valor probatorio que proporciona la inscripción. Tendrán un valor meramente informativo, salvo los casos en que la Ley les atribuya valor de presunción.

2. Las anotaciones registrales se extenderán a petición del Ministerio Fiscal o de cualquier interesado.

3. Pueden ser objeto de anotación los siguientes hechos y actos:

1.º El procedimiento judicial, administrativo o registral en trámite que pueda afectar al contenido del Registro Civil.

2.º El hecho cuya inscripción no pueda extenderse por no resultar, en alguno de sus extremos, legalmente acreditado.

3.º Las declaraciones con valor de presunción.

4.º El hecho o acto relativo a españoles o acaecido en España que afecte a su estado civil, según la ley extranjera.

5.º La sentencia o resolución extranjera que afecte al estado civil, en tanto no se obtenga el *exequátur* o el reconocimiento incidental en España.

6.º La sentencia o resolución canónica cuya ejecución en cuanto a efectos civiles no haya sido decretada aún por el Tribunal correspondiente.

7.º La desaparición.

8.º Las actuaciones tutelares y de otras figuras tuitivas previstas en la Ley, en los casos que reglamentariamente se determinen.

9.º El acogimiento, la guarda administrativa y la guarda de hecho.

10.º Aquellos otros hechos o actos cuya anotación se prevea en esta u otra ley.

Artículo 41. *Cancelaciones.*

Los asientos de cancelación privan de eficacia, total o parcial, al asiento registral de cualquier clase por nulidad del propio asiento, por ineficacia o inexistencia del hecho o del acto o por cualquier otra causa establecida por la ley.

La cancelación se practicará en virtud de título adecuado, ya sea de oficio o a solicitud del interesado.

CAPÍTULO CUARTO

Promoción de la inscripción y de otros asientos

Artículo 42. *Personas obligadas a promover la inscripción.*

1. Están obligados a promover sin demora la inscripción:

1.º Los designados en cada caso por la ley.

2.º Aquellos a quienes se refiere el hecho inscribible, sus herederos o representantes legales.

3.º El Ministerio Fiscal en el ejercicio de sus funciones con arreglo a las previsiones de esta Ley.

2. Las autoridades y funcionarios no comprendidos en el número anterior, a quienes consten por razón de sus cargos los hechos no inscritos, están obligados a comunicarlos al Ministerio Fiscal.

Artículo 43. *Comunicación de hechos y actos al Registro Civil.*

Las personas obligadas a promover la inscripción deberán comunicar los hechos y actos inscribibles, bien mediante la presentación de los formularios oficiales debidamente cumplimentados, bien mediante su remisión por medios electrónicos en la forma que reglamentariamente se determine, acompañando los documentos acreditativos que en cada caso se establezca.

También procederá la inscripción a instancia de cualquier persona que presente título suficiente.

TÍTULO VI

Hechos y actos inscribibles

CAPÍTULO PRIMERO

Inscripción de nacimiento

Sección 1.ª Hecho inscribible y personas obligadas a promover la inscripción

Artículo 44. *Inscripción de nacimiento y filiación.*

1. Son inscribibles los nacimientos de las personas, conforme a lo previsto en el artículo 30 del Código Civil.

2. La inscripción hace fe del hecho, fecha, hora y lugar del nacimiento, identidad, sexo y, en su caso, filiación del inscrito.

3. La inscripción de nacimiento se practicará en virtud de declaración formulada en documento oficial debidamente firmado por el o los declarantes, acompañada del parte facultativo. A tal fin, el médico, el enfermero especialista en enfermería obstétrico-ginecológica o el enfermero que asista al nacimiento, dentro o fuera del establecimiento sanitario, comprobará, por cualquiera de los medios admitidos en derecho, la identidad de la madre del recién nacido a los efectos de su inclusión en el parte facultativo. Los progenitores realizarán su declaración mediante la cumplimentación del correspondiente formulario oficial,

en el que se contendrán las oportunas advertencias sobre el valor de tal declaración conforme a las normas sobre determinación legal de la filiación.

En defecto del parte facultativo, deberá aportarse la documentación acreditativa en los términos que reglamentariamente se determinen.

El Encargado del Registro Civil, una vez recibida y examinada la documentación, practicará inmediatamente la inscripción de nacimiento. Tal inscripción determinará la apertura de un nuevo registro individual, al que se asignará un código personal en los términos previstos en el artículo 6.

4. La filiación se determinará, a los efectos de la inscripción de nacimiento, de conformidad con lo establecido en las leyes civiles y en la Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida.

Salvo en los casos a que se refiere el artículo 48, en toda inscripción de nacimiento ocurrida en España se hará constar necesariamente la filiación materna, aunque el acceso a la misma será restringido en los supuestos en que la madre por motivos fundados así lo solicite y siempre que renuncie a ejercer los derechos derivados de dicha filiación. En caso de discordancia entre la declaración y el parte facultativo o comprobación reglamentaria, prevalecerá este último.

La filiación del padre o de la madre no gestante en el momento de la inscripción del hijo, se hará constar:

a) Cuando conste debidamente acreditado el matrimonio con la madre gestante y resulte conforme con las presunciones de paternidad del marido establecidas en la legislación civil o, aun faltando aquellas y también si la madre estuviere casada con otra mujer, en caso de que concorra el consentimiento de ambos cónyuges, aunque existiera separación legal o de hecho.

b) Cuando el padre o la madre no gestante manifieste su conformidad a la determinación de tal filiación, siempre que la misma no resulte contraria a las presunciones establecidas en la legislación civil y no existiere controversia. Deberán cumplirse, además, las condiciones previstas en la legislación civil para su validez y eficacia.

En los supuestos en los que se constate que la madre tiene vínculo matrimonial con persona distinta de la que figura en la declaración o sea de aplicación la presunción prevista en el artículo 116 del Código Civil se practicará la inscripción de nacimiento de forma inmediata solo con la filiación materna y se procederá a la apertura de un expediente registral para la determinación de la filiación paterna.

5. En los casos de filiación adoptiva se hará constar, conforme a la legislación aplicable, la resolución judicial o administrativa que constituya la adopción, quedando sometida al régimen de publicidad restringida previsto en la presente ley.

6. El reconocimiento de la filiación no matrimonial con posterioridad a la inscripción de nacimiento podrá hacerse en cualquier tiempo con arreglo a las formas establecidas en la legislación civil aplicable. Si se realizare mediante declaración del padre o madre no gestante ante el encargado del Registro Civil, se requerirá el consentimiento expreso de la madre o persona trans gestante y del representante legal si fuera menor de edad o de la persona a la que se reconoce si fuera mayor. Si se tratare de personas con discapacidad respecto de las cuales se hubiesen establecido medidas de apoyo, se estará a lo que resulte de la resolución judicial que las haya establecido o del documento notarial en el que se hayan previsto o acordado. Para que sea posible la inscripción deberán concurrir, además, los requisitos para la validez o eficacia del reconocimiento exigidos por la legislación civil.

Podrá inscribirse la filiación mediante expediente aprobado por el Encargado del Registro Civil, siempre que no haya oposición del Ministerio Fiscal o de parte interesada notificada personal y obligatoriamente, si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

1.^a Cuando exista escrito indubitado del padre o de la madre en que expresamente reconozca la filiación.

2.^a Cuando el hijo se halle en la posesión continua del estado de hijo del padre o de la madre, justificada por actos directos del mismo padre o de su familia.

3.^a Respecto de la madre o persona trans gestante, siempre que se pruebe cumplidamente el hecho del parto y la identidad del hijo.

Formulada oposición, la inscripción de la filiación solo podrá obtenerse por el procedimiento regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

7. En los supuestos de controversia y en aquellos otros que la ley determine, para hacer constar la filiación paterna se requerirá previa resolución judicial dictada conforme a las disposiciones previstas en la legislación procesal.

8. Una vez practicada la inscripción, el Encargado expedirá certificación literal electrónica de la inscripción de nacimiento y la pondrá a disposición del declarante o declarantes.

Artículo 45. *Obligados a promover la inscripción de nacimiento.*

Están obligados a promover la inscripción de nacimiento:

1. La dirección de hospitales, clínicas y establecimientos sanitarios.
2. El personal médico o sanitario que haya atendido el parto, cuando éste haya tenido lugar fuera de establecimiento sanitario.
3. Los progenitores. No obstante, en caso de renuncia al hijo en el momento del parto, la madre no tendrá esta obligación, que será asumida por la Entidad Pública correspondiente.
4. El pariente más próximo o, en su defecto, cualquier persona mayor de edad presente en el lugar del alumbramiento al tiempo de producirse.

Artículo 46. *Comunicación del nacimiento por los centros sanitarios.*

La dirección de hospitales, clínicas y establecimientos sanitarios comunicará en el plazo de setenta y dos horas a la Oficina del Registro Civil que corresponda cada uno de los nacimientos que hayan tenido lugar en el centro sanitario, excepto aquellos casos que exijan personarse ante el Encargado del Registro Civil. El personal sanitario que asista al nacimiento deberá adoptar, bajo su responsabilidad, las cautelas necesarias para asegurar la identificación del recién nacido y efectuará las comprobaciones que establezcan de forma indubitada la relación de filiación materna, incluyendo, en su caso, las pruebas biométricas, médicas y analíticas que resulten necesarias para ello conforme a la legislación reguladora de las historias clínicas. En todo caso se tomarán las dos huellas plantares del recién nacido junto a las huellas dactilares de la madre para que figuren en el mismo documento. En la inscripción que del nacimiento se practique en el Registro Civil se hará constar la realización de dichas pruebas y el centro sanitario que inicialmente conserve la información relacionada con las mismas, sin perjuicio del traslado de esta información a los archivos definitivos de la administración correspondiente cuando proceda.

Cumplidos los requisitos, la comunicación se realizará mediante la remisión electrónica del formulario oficial de declaración debidamente cumplimentado por el centro sanitario y firmado por la persona o personas que tengan la obligación de comunicar el nacimiento, que comprenderá la identificación y nacionalidad de los declarantes, y sus declaraciones relativas al nombre elegido para el recién nacido, el orden de sus apellidos y su filiación paterna. A este formulario se incorporará el parte acreditativo del nacimiento firmado por el facultativo que hubiese asistido al parto. Dicha remisión será realizada por personal del centro sanitario, que usará para ello mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos.

Simultáneamente a la presentación de los citados formularios oficiales, se remitirán al Instituto Nacional de Estadística los datos requeridos a efectos de las competencias asignadas por la Ley a dicho Instituto.

Los firmantes estarán obligados a acreditar su identidad ante el personal sanitario que hubiere asistido al nacimiento, bajo la responsabilidad del mismo, por los medios admitidos en Derecho.

Artículo 47. *Inscripción de nacimiento por declaración de otras personas obligadas.*

1. Respecto de los nacimientos que se hayan producido fuera de establecimiento sanitario, o cuando por cualquier causa no se haya remitido el documento en el plazo y condiciones previstos en el artículo anterior, los obligados a promover la inscripción dispondrán de un plazo de diez días para declarar el nacimiento ante la Oficina del Registro Civil o las Oficinas Consulares de Registro Civil.

2. La declaración se efectuará presentando el documento oficial debidamente cumplimentado acompañado del certificado médico preceptivo firmado electrónicamente por el facultativo o, en su defecto, del documento acreditativo en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Para inscribir la declaración, cuando haya transcurrido desde el nacimiento el plazo previsto, se precisará resolución dictada en expediente registral.

Artículo 48. *Menores abandonados y menores no inscritos.*

1. Las entidades públicas de las Comunidades Autónomas competentes en materia de protección de menores deberán promover sin demora la inscripción de menores en situación de desamparo por abandono, sea o no conocida su filiación, así como la inscripción de la tutela administrativa que, en su caso, asuman, sin perjuicio de la anotación de la guarda que deban asumir.

2. El Ministerio Fiscal promoverá igualmente la inscripción de menores no inscritos.

Sección 2.ª Contenido de la inscripción de nacimiento

Artículo 49. *Contenido de la inscripción de nacimiento y atribución de apellidos.*

1. En la inscripción de nacimiento constarán los datos de identidad del nacido consistentes en el nombre que se le impone y los apellidos que le correspondan según su filiación. Constarán asimismo el lugar, fecha y hora del nacimiento y el sexo del nacido.

2. La filiación determina los apellidos.

Si la filiación está determinada por ambas líneas, los progenitores acordarán el orden de transmisión de su respectivo primer apellido, antes de la inscripción registral.

En caso de desacuerdo o cuando no se hayan hecho constar los apellidos en la solicitud de inscripción, el Encargado del Registro Civil requerirá a los progenitores, o a quienes ostenten la representación legal del menor, para que en el plazo máximo de tres días comuniquen el orden de apellidos. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa, el Encargado acordará el orden de los apellidos atendiendo al interés superior del menor.

En los supuestos de nacimiento con una sola filiación reconocida, ésta determina los apellidos. El progenitor podrá determinar el orden de los apellidos.

El orden de los apellidos establecido para la primera inscripción de nacimiento determina el orden para la inscripción de los posteriores nacimientos con idéntica filiación. En esta primera inscripción, cuando así se solicite, podrán constar la preposición «de» y las conjunciones «y» o «i» entre los apellidos, en los términos previstos en el artículo 53 de la presente Ley.

3. También se incorporará a la inscripción el código personal asignado.

4. Constarán, además, y siempre que fuera posible, las siguientes circunstancias de los progenitores: nombre y apellidos, Documento Nacional de Identidad o Número de identificación y pasaporte del extranjero, en su caso, lugar y fecha de nacimiento, estado civil, domicilio y nacionalidad, así como cualquier otro dato necesario para el cumplimiento del objeto del Registro Civil al que se refiere el artículo 2 que se haya incluido en los modelos oficialmente aprobados. Si la madre hubiera renunciado a su hijo en el momento del parto el domicilio de la misma estará sujeto al régimen de publicidad restringida, y no figurará a efectos estadísticos.

5. En el caso de que el parte facultativo indicara la condición intersexual del nacido, los progenitores, de común acuerdo, podrán solicitar que la mención del sexo figure en blanco por el plazo máximo de un año. Transcurrido dicho plazo, la mención al sexo será obligatoria y su inscripción habrá de ser solicitada por los progenitores.

Artículo 50. *Derecho al nombre.*

1. Toda persona tiene derecho a un nombre desde su nacimiento.

2. Las personas son identificadas por su nombre y apellidos.

3. El Encargado impondrá un nombre y unos apellidos de uso corriente al nacido cuya filiación sea desconocida. Igualmente impondrá, tras haberles apercibido y transcurrido un

plazo de tres días, un nombre de uso corriente cuando los obligados a su fijación no lo señalaran.

4. A petición del interesado o de su representante legal, el encargado del Registro sustituirá el nombre propio de aquél por su equivalente en cualquiera de las lenguas españolas.

Artículo 51. *Principio de libre elección del nombre propio.*

El nombre propio será elegido libremente y solo quedará sujeto a las siguientes limitaciones, que se interpretarán restrictivamente:

1.º No podrán consignarse más de dos nombres simples o uno compuesto.

2.º No podrán imponerse nombres que sean contrarios a la dignidad de la persona, ni los que hagan confusa la identificación. A efectos de determinar si la identificación resulta confusa no se otorgará relevancia a la correspondencia del nombre con el sexo o la identidad sexual de la persona.

3.º No podrá imponerse al nacido nombre que ostente uno de sus hermanos o hermanas con idénticos apellidos, a no ser que hubiera fallecido.

Artículo 52. *Cambio de nombre.*

El Encargado del Registro Civil, mediante procedimiento registral, podrá autorizar el cambio de nombre previa declaración del interesado, que deberá probar el uso habitual del nuevo nombre, y siempre que concurren las demás circunstancias exigidas en la legislación del Registro Civil.

Artículo 53. *Cambio de apellidos mediante declaración de voluntad.*

El Encargado puede, mediante declaración de voluntad del interesado, autorizar el cambio de apellidos en los casos siguientes:

1.º La inversión del orden de apellidos.

2.º La anteposición de la preposición «de» al primer apellido que fuera usualmente nombre propio o empezare por tal, así como las conjunciones «y» o «i» entre los apellidos.

3.º La acomodación de los apellidos de los hijos mayores de edad o emancipados al cambio de apellidos de los progenitores cuando aquellos expresamente lo consientan.

4.º La regularización ortográfica de los apellidos a cualquiera de las lenguas oficiales correspondiente al origen o domicilio del interesado y la adecuación gráfica a dichas lenguas de la fonética de apellidos también extranjeros.

5.º Cuando sobre la base de una filiación rectificada con posterioridad, el hijo o sus descendientes pretendieran conservar los apellidos que vinieren usando antes de la rectificación. Dicha conservación de apellidos deberá instarse dentro de los dos meses siguientes a la inscripción de la nueva filiación o, en su caso, a la mayoría de edad.

Artículo 54. *Cambio de apellidos o de identidad mediante expediente.*

1. El Encargado del Registro puede autorizar el cambio de apellidos, previo expediente instruido en forma reglamentaria.

2. Son requisitos necesarios de la petición de cambio de apellidos:

a) Que el apellido en la forma propuesta constituya una situación de hecho, siendo utilizado habitualmente por el interesado.

b) Que el apellido o apellidos que se tratan de unir o modificar pertenezcan legítimamente al peticionario.

c) Que los apellidos que resulten del cambio no provengan de la misma línea.

Podrá formularse oposición fundada únicamente en el incumplimiento de los requisitos exigidos.

3. Bastará que concorra el requisito del uso habitual del apellido propuesto, sin que se cumplan los requisitos b) y c) del apartado 2, si el apellido o apellidos solicitados correspondieran a quien tuviere acogido al interesado, siempre que aquél o, por haber fallecido, sus herederos den su consentimiento al cambio. En todo caso se requiere que, por

sí o sus representantes legales, asientan al cambio el cónyuge y descendientes del titular del apellido.

4. No será necesario que concurra el uso habitual del apellido propuesto, bastando que se cumplan los requisitos b) y c) previstos en el apartado 2, para cambiar o modificar un apellido contrario a la dignidad o que ocasione graves inconvenientes.

5. Cuando se trate de víctimas de violencia de género o de sus descendientes que estén o hayan estado integrados en el núcleo familiar de convivencia, podrá autorizarse el cambio de apellidos sin necesidad de cumplir con los requisitos previstos en el apartado 2, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente.

En estos casos, podrá autorizarse por razones de urgencia o seguridad el cambio total de identidad sin necesidad de cumplir con los requisitos previstos en el apartado 2, de acuerdo con el procedimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 55. *Autorización del cambio de apellidos o identidad en circunstancias excepcionales.*

Cuando razones de urgencia o seguridad no contempladas en el artículo 54.5 u otras circunstancias excepcionales lo requieran, podrá autorizarse el cambio de apellidos o el cambio total de identidad, por Orden del Ministerio de Justicia, en los términos fijados reglamentariamente.

Artículo 56. *Apellidos con elemento extranjero.*

El que adquiere la nacionalidad española conservará los apellidos que ostente en forma distinta de la legal, siempre que así lo declare en el acto de adquirirla o dentro de los dos meses siguientes a la adquisición o a la mayoría de edad, y que los apellidos que se pretenden conservar no resulten contrarios al orden público internacional.

En caso de ciudadanos españoles que tengan igualmente la nacionalidad de otro Estado miembro de la Unión Europea, los cambios de apellidos voluntarios realizados de conformidad con las reglas relativas a la determinación de apellidos aplicables en este último Estado serán reconocidos en España, salvo cuando dicho cambio sea contrario al orden público español, o bien cuando habiendo sido dicho cambio resultado de una resolución judicial ésta no haya sido reconocida en España.

Artículo 57. *Reglas comunes al cambio de nombre y apellidos.*

1. El cambio de apellidos alcanza a todas las personas sujetas a la patria potestad y también a los demás descendientes que expresamente lo consientan.

2. El cambio de nombre y apellidos se inscribirá en el registro individual del interesado. Dicha inscripción tiene carácter constitutivo.

3. Los cambios señalados en los párrafos anteriores podrán ser solicitados por el propio interesado si es mayor de dieciséis años.

CAPÍTULO SEGUNDO

Inscripciones relativas al matrimonio

Artículo 58. *Procedimiento de autorización matrimonial.*

1. El matrimonio en forma civil se celebrará ante el Juez de Paz, Alcalde o Concejel en quien éste delegue, Secretario judicial, Notario, o funcionario diplomático o consular Encargado del Registro Civil.

2. La celebración del matrimonio requerirá la previa tramitación o instrucción de un acta o expediente a instancia de los contrayentes para acreditar el cumplimiento de los requisitos de capacidad y la inexistencia de impedimentos o su dispensa, o cualquier otro obstáculo, de acuerdo con lo previsto en el Código Civil. La tramitación del acta competecerá al Notario del lugar del domicilio de cualquiera de los contrayentes. La instrucción del expediente corresponderá al Secretario judicial o Encargado del Registro Civil del domicilio de uno de los contrayentes.

3. El procedimiento finalizará con una resolución en la que se autorice o deniegue la celebración del matrimonio. La denegación deberá ser motivada y expresar, en su caso, con claridad la falta de capacidad o el impedimento en el que se funda la denegación.

4. Contra esta resolución cabe recurso ante el Encargado del Registro Civil, cuya resolución se someterá al régimen de recursos ante la Dirección General de los Registros y del Notariado previsto por esta Ley.

5. El Letrado de la Administración de Justicia, Notario o Encargado del Registro Civil oír a ambos contrayentes reservadamente y por separado para cerciorarse de su capacidad y de la inexistencia de cualquier impedimento. Asimismo, se podrán solicitar los informes y practicar las diligencias pertinentes, sean o no propuestas por los requirentes, para acreditar el estado, capacidad o domicilio de los contrayentes o cualesquiera otros extremos necesarios para apreciar la validez de su consentimiento y la veracidad del matrimonio.

El Letrado de la Administración de Justicia, Notario, Encargado del Registro Civil o funcionario que tramite el acta o expediente, cuando sea necesario, podrá recabar de las Administraciones o entidades de iniciativa social de promoción y protección de los derechos de las personas con discapacidad, la provisión de apoyos humanos, técnicos y materiales que faciliten la emisión, interpretación y recepción del consentimiento del o los contrayentes. Solo en el caso excepcional de que alguno de los contrayentes presentare una condición de salud que, de modo evidente, categórico y sustancial, pueda impedirle prestar el consentimiento matrimonial pese a las medidas de apoyo, se recabará dictamen médico sobre su aptitud para prestar el consentimiento.

De la realización de todas estas actuaciones se dejará constancia en el acta o expediente, archivándose junto con los documentos previos a la inscripción de matrimonio.

Pasado un año desde la publicación de los anuncios o de las diligencias sustitutorias sin que se haya contraído el matrimonio, no podrá celebrarse este sin nueva publicación o diligencias.

6. Realizadas las anteriores diligencias, el Secretario judicial, Notario o Encargado del Registro Civil que haya intervenido finalizará el acta o dictará resolución haciendo constar la concurrencia o no en los contrayentes de los requisitos necesarios para contraer matrimonio, así como la determinación del régimen económico matrimonial que resulte aplicable y, en su caso, la vecindad civil de los contrayentes, entregando copia a éstos. La actuación o resolución deberá ser motivada y expresar, en su caso, con claridad la falta de capacidad o el impedimento que concurra.

7. Si el juicio del Secretario judicial, Notario o Encargado del Registro Civil fuera desfavorable se procederá al cierre del acta o expediente y los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sometiéndose al régimen de recursos previsto por esta Ley.

8. Resuelto favorablemente el expediente por el Secretario judicial, el matrimonio se podrá celebrar ante el mismo u otro Secretario judicial, Juez de Paz, Alcalde o Concejal en quien éste delegue, a elección de los contrayentes. Si se hubiere tramitado por el Encargado del Registro Civil, el matrimonio deberá celebrarse ante el Juez de Paz, Alcalde o Concejal en quien éste delegue, que designen los contrayentes. Finalmente, si fuera el Notario quien hubiera extendido el acta matrimonial, los contrayentes podrán otorgar el consentimiento, a su elección, ante el mismo Notario u otro distinto del que hubiera tramitado el acta previa, el Juez de Paz, Alcalde o Concejal en quien éste delegue. La prestación del consentimiento deberá realizarse en la forma prevista en el Código Civil.

El matrimonio celebrado ante Juez de Paz, Alcalde o Concejal en quien este delegue o ante el Secretario judicial se hará constar en acta; el que se celebre ante Notario constará en escritura pública. En ambos casos deberá ser firmada, además de por aquel ante el que se celebra, por los contrayentes y dos testigos.

Extendida el acta o autorizada la escritura pública, se entregará a cada uno de los contrayentes copia acreditativa de la celebración del matrimonio y se remitirá por el autorizante, en el mismo día y por medios telemáticos, testimonio o copia autorizada electrónica del documento al Registro Civil para su inscripción, previa calificación del Encargado del Registro Civil.

9. La celebración del matrimonio fuera de España corresponderá al funcionario consular o diplomático Encargado del Registro Civil en el extranjero. Si uno o los dos contrayentes

residieran en el extranjero, la tramitación del expediente previo podrá corresponder al funcionario diplomático o consular Encargado del registro civil competente en la demarcación consular donde residan. El matrimonio así tramitado podrá celebrarse ante el mismo funcionario u otro distinto, o ante el Juez de Paz, Alcalde o Concejal en quien éste delegue, a elección de los contrayentes.

10. Cuando el matrimonio se hubiere celebrado sin haberse tramitado el correspondiente expediente o acta previa, si éste fuera necesario, el Secretario judicial, Notario, o el funcionario Encargado del Registro Civil que lo haya celebrado, antes de realizar las actuaciones que procedan para su inscripción, deberá comprobar si concurren los requisitos legales para su validez, mediante la tramitación del acta o expediente al que se refiere este artículo.

Si la celebración del matrimonio hubiera sido realizada ante autoridad o persona competente distinta de las indicadas en el párrafo anterior, el acta de aquélla se remitirá al Encargado del Registro Civil del lugar de celebración para que proceda a la comprobación de los requisitos de validez, mediante el expediente correspondiente. Efectuada esa comprobación, el Encargado del Registro Civil procederá a su inscripción.

12 [sic]. Si los contrayentes hubieran manifestado su propósito de contraer matrimonio en el extranjero, con arreglo a la forma establecida por la ley del lugar de celebración o en forma religiosa y se exigiera la presentación de un certificado de capacidad matrimonial, lo expedirá el Secretario judicial, Notario, Encargado del Registro Civil o funcionario consular o diplomático del lugar del domicilio de cualquiera de los contrayentes, previo expediente instruido o acta que contenga el juicio del autorizante acreditativo de la capacidad matrimonial de los contrayentes.

Artículo 58 bis. *Matrimonio celebrado en forma religiosa.*

1. Para la celebración del matrimonio en la forma religiosa prevista en el Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos y en los Acuerdos de cooperación del Estado con las confesiones religiosas se estará a lo dispuesto en los mismos.

2. En los supuestos de celebración del matrimonio en la forma religiosa prevista por las iglesias, confesiones, comunidades religiosas o federaciones de las mismas que, inscritas en el Registro de Entidades Religiosas, hayan obtenido el reconocimiento de notorio arraigo en España, requerirán la tramitación de un acta o expediente previo de capacidad matrimonial conforme al artículo anterior. Cumplido este trámite, el Secretario judicial, Notario, Encargado del Registro Civil o funcionario diplomático o consular Encargado del Registro Civil que haya intervenido expedirá dos copias del acta o resolución, que incluirá, en su caso, el juicio acreditativo de la capacidad matrimonial de los contrayentes, que éstos deberán entregar al ministro de culto encargado de la celebración del matrimonio.

El consentimiento deberá prestarse ante un ministro de culto y dos testigos mayores de edad. En estos casos, el consentimiento deberá prestarse antes de que hayan transcurrido seis meses desde la fecha del acta o resolución que contenga el juicio de capacidad matrimonial. A estos efectos se consideran ministros de culto a las personas físicas dedicadas, con carácter estable, a las funciones de culto o asistencia religiosa y que acrediten el cumplimiento de estos requisitos mediante certificación expedida por la iglesia, confesión o comunidad religiosa que haya obtenido el reconocimiento de notorio arraigo en España, con la conformidad de la federación que en su caso hubiera solicitado dicho reconocimiento.

Una vez celebrado el matrimonio, el oficiante extenderá certificación expresiva de la celebración del mismo, con los requisitos necesarios para su inscripción y las menciones de identidad de los testigos y de las circunstancias del expediente o acta previa que necesariamente incluirán el nombre y apellidos del Secretario judicial, Notario, Encargado del Registro Civil o funcionario diplomático o consular que la hubiera extendido, la fecha y número de protocolo en su caso. Esta certificación se remitirá por medios electrónicos, en la forma que reglamentariamente se determine, junto con la certificación acreditativa de la condición de ministro de culto, dentro del plazo de cinco días al Encargado del Registro Civil competente para su inscripción. Igualmente extenderá en las dos copias del acta o resolución previa de capacidad matrimonial diligencia expresiva de la celebración del matrimonio entregando una a los contrayentes y conservará la otra como acta de la

celebración en el archivo del oficiante o de la entidad religiosa a la que representa como ministro de culto.

Artículo 59. *Inscripción del matrimonio.*

1. El matrimonio cuyos requisitos se hayan constatado y celebrado según el procedimiento previsto en el artículo 58 se inscribirá en los registros individuales de los contrayentes.

2. El matrimonio celebrado ante autoridad extranjera accederá al Registro Civil español mediante la inscripción de la certificación correspondiente, siempre que tenga eficacia con arreglo a lo previsto en la presente Ley.

3. El matrimonio celebrado en España en forma religiosa accederá al Registro Civil mediante la inscripción de la certificación emitida por el ministro de culto, conforme a lo previsto en el artículo 63 del Código Civil.

4. Practicada la inscripción, el Encargado del Registro Civil pondrá a disposición de cada uno de los contrayentes certificación de la inscripción del matrimonio.

5. La inscripción hace fe del matrimonio y de la fecha y lugar en que se contrae y produce el pleno reconocimiento de los efectos civiles del mismo frente a terceros de buena fe.

Artículo 60. *Inscripción del régimen económico del matrimonio.*

1. Junto a la inscripción de matrimonio se inscribirá el régimen económico matrimonial legal o pactado que rija el matrimonio y los pactos, resoluciones judiciales o demás hechos que puedan afectar al mismo.

2. Cuando no se presenten escrituras de capitulaciones se inscribirá como régimen económico matrimonial legal el que fuera supletorio de conformidad con la legislación aplicable. Para hacer constar en el Registro Civil expresamente el régimen económico legal aplicable a un matrimonio ya inscrito cuando aquél no constase con anterioridad y no se aporten escrituras de capitulaciones será necesaria la tramitación de un acta de notoriedad.

Otorgada ante Notario escritura de capitulaciones matrimoniales, deberá éste remitir en el mismo día copia autorizada electrónica de la escritura pública al Encargado del Registro Civil correspondiente para su constancia en la inscripción de matrimonio. Si el matrimonio no se hubiera celebrado a la fecha de recepción de la escritura de capitulaciones matrimoniales, el Encargado del Registro procederá a su anotación en el registro individual de cada contrayente.

3. En las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico matrimonial, se expresarán los datos de su inscripción en el Registro Civil.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1333 del Código Civil, en ningún caso el tercero de buena fe resultará perjudicado sino desde la fecha de la inscripción del régimen económico matrimonial o de sus modificaciones.

Artículo 61. *Inscripción de la separación, nulidad y divorcio.*

El letrado de la Administración de Justicia del juzgado o tribunal que hubiera dictado la resolución judicial firme de separación, nulidad o divorcio deberá remitir en el mismo día o al siguiente hábil y por medios electrónicos testimonio o copia electrónica de la misma a la Oficina General del Registro Civil, la cual practicará de forma inmediata la correspondiente inscripción. Las resoluciones judiciales que resuelvan sobre la nulidad, separación y divorcio podrán ser objeto de anotación hasta que adquieran firmeza.

La misma obligación tendrá el notario que hubiera autorizado la escritura pública formalizando un convenio regulador de separación o divorcio.

Las resoluciones judiciales o las escrituras públicas que modifiquen las inicialmente adoptadas o convenidas también deberán ser inscritas en el Registro Civil.

Las resoluciones sobre disolución de matrimonio canónico, dictadas por autoridad eclesiástica reconocida, se inscribirán si cumplen los requisitos que prevé el ordenamiento jurídico.

CAPÍTULO TERCERO

Inscripción de la defunción

Artículo 62. *Inscripción de la defunción.*

1. La inscripción en el Registro Civil de la defunción es obligatoria. La inscripción hace fe de la muerte de una persona y de la fecha, hora y lugar en que se produce. En la inscripción debe figurar asimismo la identidad del fallecido.

2. La inscripción de la defunción se practicará en virtud de declaración documentada en el formulario oficial, acompañado del certificado médico de la defunción. En defecto de certificado, cuando éste sea incompleto o si, a juicio del Encargado, debe complementarse la documentación acreditativa del fallecimiento, se requerirá dictamen médico del facultativo.

3. El funcionario competente, una vez recibida y examinada la documentación, practicará inmediatamente la inscripción y expedirá el certificado de la defunción.

El Encargado, una vez practicada la inscripción, expedirá la licencia para el entierro o incineración en el plazo que reglamentariamente se establezca.

4. La inscripción de la defunción cerrará el registro individual. En ningún caso, el código personal podrá volver a ser asignado.

Artículo 63. *Obligados a promover la inscripción de fallecimiento.*

Están obligados a promover la inscripción de fallecimiento:

1.º La dirección de hospitales, clínicas y establecimientos sanitarios donde se produzca el fallecimiento.

2.º El personal médico que certifica el fallecimiento, cuando éste haya tenido lugar fuera del establecimiento sanitario.

3.º Los parientes del difunto o persona a quien éstos autoricen.

4.º El director del establecimiento, cualquier habitante de la casa donde se hubiera producido el fallecimiento o, en su caso, la autoridad que corresponda.

5.º Cualquier persona que tenga conocimiento de un fallecimiento lo comunicará a la autoridad competente, que vendrá obligada a promover la inscripción de la defunción.

Artículo 64. *Comunicación de la defunción por los centros sanitarios.*

La dirección de hospitales, clínicas y establecimientos sanitarios comunicará a la Oficina del Registro Civil competente y al Instituto Nacional de Estadística cada uno de los fallecimientos que hayan tenido lugar en su centro sanitario. La comunicación se remitirá por medios electrónicos en el plazo que se establezca reglamentariamente mediante el envío del formulario oficial debidamente cumplimentado, acompañado del certificado médico firmado por el facultativo. Dicha remisión será realizada por personal del centro sanitario, que usará para ello mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos.

Artículo 65. *Inscripción de la defunción por declaración de los obligados.*

Respecto de los fallecimientos que se hayan producido fuera de establecimiento sanitario, los obligados a promover la inscripción informarán de la defunción a la mayor brevedad posible a la autoridad pública, que la comunicará inmediatamente a la Oficina del Registro Civil.

Artículo 66. *Certificado médico de defunción.*

En ningún caso podrá efectuarse la inscripción de defunción sin que se haya presentado ante el Registro Civil el certificado médico de defunción. En el certificado, además de las circunstancias necesarias para la práctica de la inscripción, deberán recogerse aquellas que se precisen a los fines del Instituto Nacional de Estadística y, en todo caso, la existencia o no de indicios de muerte violenta y, en su caso, la incoación o no de diligencias judiciales por el fallecimiento si le fueran conocidas o cualquier motivo por el que, a juicio del facultativo, no deba expedirse la licencia de enterramiento.

Las circunstancias mencionadas en el segundo inciso del párrafo anterior no serán incorporadas a la inscripción de defunción ni serán objeto del régimen de publicidad establecido en esta Ley, siendo su única finalidad la establecida en este artículo.

Artículo 67. *Supuestos especiales de inscripción de la defunción.*

1. Cuando el cadáver hubiera desaparecido o se hubiera inhumado antes de la inscripción, será necesaria resolución del Secretario judicial declarando el fallecimiento u orden de la autoridad judicial en la que se acredite legalmente el fallecimiento.

2. Si hubiera indicios de muerte violenta o en cualquier caso en que deban incoarse diligencias judiciales, la inscripción de la defunción no supondrá por sí misma la concesión de licencia de enterramiento o incineración. Dicha licencia se expedirá cuando se autorice por el órgano judicial competente.

3. Cuando el fallecimiento hubiere ocurrido con posterioridad a los seis primeros meses de gestación, antes del nacimiento, y siempre que el recién nacido hubiera fallecido antes de recibir el alta médica, después del parto, el certificado médico deberá ser firmado, al menos, por dos facultativos, quienes afirmarán, bajo su responsabilidad que, del parto y, en su caso, de las pruebas realizadas con el material genético de la madre y el hijo, no se desprenden dudas razonables sobre la relación materno filial; haciéndose constar en la inscripción, o en el archivo a que se refiere la disposición adicional cuarta en su caso, la realización de dichas pruebas y el centro sanitario que inicialmente conserve la información relacionada con las mismas, sin perjuicio del traslado de esta información a los archivos definitivos de la Administración correspondiente cuando proceda.

CAPÍTULO CUARTO

Otras inscripciones

Artículo 68. *Inscripción de la nacionalidad y de la vecindad civil.*

1. La adquisición de la nacionalidad española por residencia, carta de naturaleza y opción, así como su recuperación y las declaraciones de voluntad relativas a la vecindad, se inscribirán en el registro individual. Estas inscripciones tendrán carácter constitutivo.

No podrá inscribirse la nacionalidad española adquirida por cualquiera de las vías que reconoce el ordenamiento jurídico si no se ha efectuado la inscripción previa de nacimiento.

La inscripción de la pérdida de la nacionalidad tendrá carácter meramente declarativo.

2. Para efectuar las inscripciones relativas a la nacionalidad y a la vecindad civil será título suficiente aquél a través del cual se haya reconocido la nacionalidad española o la vecindad civil que corresponda.

3. Las declaraciones de voluntad relativas a la adquisición de la nacionalidad española por residencia, carta de naturaleza y opción, así como su recuperación, conservación o pérdida, y las declaraciones de voluntad relativas a la vecindad, podrán realizarse ante el Encargado del Registro Civil, notario, o funcionario diplomático o consular encargado del Registro Civil.

Artículo 69. *Presunción de nacionalidad española.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil y en tanto no conste la extranjería de los progenitores, se presumen españoles los nacidos en territorio español de progenitores también nacidos en España.

La misma presunción rige para la vecindad.

Artículo 70. *Emancipación y beneficio de la mayor edad.*

1. En el registro individual se inscribirán la emancipación y el beneficio de la mayor edad.

2. La emancipación por concesión de los que ejercen la patria potestad se inscribe en virtud de escritura pública o por comparecencia ante el Encargado.

3. La emancipación por concesión judicial y el beneficio de la mayor edad se inscriben en virtud de resolución judicial.

4. La emancipación tácita o por vida independiente podrá inscribirse mediante la acreditación documental de la situación de independencia y el consentimiento de quienes ejercen la patria potestad.

La concesión de emancipación y la emancipación por vida independiente, así como el beneficio de la mayor edad, no producirán efectos frente a terceros mientras no se inscriban en el Registro Civil.

Artículo 71. *Inscripción de la patria potestad y sus modificaciones.*

1. Los hechos que afecten a las relaciones paterno-filiales se inscribirán en el registro individual de la persona sujeta a patria potestad y en el de su progenitor o en los de sus progenitores.

Son inscribibles las resoluciones judiciales que afecten a la titularidad, al ejercicio y a las modificaciones de la patria potestad. En particular, las que se produzcan como consecuencia de la nulidad, separación y divorcio de los progenitores.

2. También se inscribirá la extinción, privación, suspensión y recuperación de la patria potestad.

3. En idénticos términos se inscribirá todo lo relativo a las figuras similares o asimilables a la patria potestad, que sean de Derecho civil propio de las Comunidades Autónomas.

Artículo 72. *Resolución judicial de provisión de apoyos y declaración del concurso de persona física.*

1. La resolución judicial dictada en un procedimiento de provisión de apoyos, así como la que la deje sin efecto o la modifique, se inscribirán en el registro individual de la persona con discapacidad. La inscripción expresará la extensión y límites de las medidas judiciales de apoyo.

Asimismo, se inscribirá cualquier otra resolución judicial sobre las medidas de apoyo a personas con discapacidad.

2. Se inscribirán en el Registro Civil la declaración de concurso, la intervención o, en su caso, la suspensión de las facultades de administración y disposición, así como el nombramiento de los administradores concursales.

Artículo 73. *Oponibilidad de las resoluciones.*

Las resoluciones a que se refiere el artículo anterior solo serán oponibles frente a terceros cuando se hayan practicado las oportunas inscripciones.

Artículo 74. *Inscripción de determinadas representaciones legales.*

1. Tienen acceso al registro individual la representación del ausente y la designación de defensor judicial en el caso previsto en el artículo 299 bis del Código Civil.

2. Igualmente, podrá tener acceso al Registro Civil cualquier representación que se otorgue mediante nombramiento especial y comprenda la administración y guarda de un patrimonio.

Artículo 75. *Inscripción de tutela automática o administrativa.*

Se inscribirá en el registro individual del menor en situación de desamparo la sujeción a la tutela por la entidad pública a la que, en el respectivo territorio, esté encomendada la protección de los menores por la legislación que resulte aplicable.

Artículo 76. *Inscripción de actos relativos al patrimonio protegido de las personas con discapacidad.*

Es inscribible en el registro individual de la persona con discapacidad el documento público o resolución judicial relativos a la constitución y demás circunstancias relativas al patrimonio protegido y a la designación y modificación de administradores de dicho patrimonio.

Artículo 77. *Inscripción de medidas de apoyo voluntarias.*

Es inscribible en el registro individual del interesado el documento público que contenga las medidas de apoyo previstas por una persona respecto de sí misma o de sus bienes.

Artículo 78. *Inscripciones de declaración de ausencia y fallecimiento.*

1. Las declaraciones judiciales de ausencia y fallecimiento se inscribirán en el registro individual del declarado ausente o fallecido.

2. En la inscripción de la declaración de fallecimiento se expresará la fecha a partir de la cual se entiende ocurrida la muerte.

3. En las inscripciones de la declaración de ausencia y fallecimiento se hará constar cuanto se previene en el artículo 198 del Código Civil.

CAPÍTULO QUINTO

Inscripciones en circunstancias excepcionales

Artículo 79. *Inscripciones en circunstancias excepcionales.*

Cuando por circunstancias excepcionales imputables al funcionamiento del Registro Civil no sea posible practicar la inscripción, se levantará acta de nacimiento, matrimonio o defunción con los requisitos del asiento correspondiente por las autoridades o funcionarios que señale el Reglamento.

Dicha acta será título suficiente para proceder a la inscripción del hecho o acto a que se refiere el párrafo anterior con independencia del tiempo transcurrido desde el hecho y sin necesidad de incoar un expediente de inscripción fuera de plazo.

TÍTULO VII

Publicidad del Registro Civil

CAPÍTULO PRIMERO

Instrumentos de publicidad registral

Artículo 80. *Medios de publicidad del Registro Civil.*

1. La publicidad de los datos que constan en el Registro Civil se realizará de las siguientes formas:

1.^a Mediante el acceso de las Administraciones y funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones y bajo su responsabilidad, a los datos que consten en el Registro Civil.

También se podrá tener conocimiento de los datos que constan en el Registro Civil mediante los procedimientos especiales que se acuerden por la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando la información deba ser suministrada de forma periódica y automatizada para el cumplimiento de fines públicos, o cuando sea precisa para comprobar por las entidades de certificación reguladas en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, que no se ha producido la extinción de los certificados electrónicos por las causas contempladas en el artículo 8, apartado 1, letra e), de dicha Ley.

2.^a Mediante certificación.

2. Las Administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias sólo podrán exigir a los ciudadanos la presentación de certificados del Registro Civil cuando los datos objeto del certificado no obren en poder de aquéllas, o cuando fuere imposible su obtención directamente por medios electrónicos.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del régimen de publicidad restringida al que se refieren los artículos 83 y 84 de la presente Ley.

4. Con carácter excepcional y con fines de investigación familiar, histórica o científica, se podrá autorizar el acceso a la información registral en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 81. *Expedición de certificaciones.*

1. Son competentes para expedir certificaciones de los datos que consten en los asientos del Registro Civil los Encargados de las Oficinas del Registro Civil.

2. Las certificaciones se expedirán por medios electrónicos. Excepcionalmente, también se podrán expedir por medios no electrónicos. A petición del interesado, las certificaciones podrán ser bilingües.

3. Las certificaciones previstas en el apartado anterior se presumen exactas y constituyen prueba plena de los hechos y actos inscritos en el Registro Civil.

4. Cuando por circunstancias excepcionales la certificación no fuese conforme con los datos que consten en el Registro Civil, se estará a lo que de éste resulte, sin perjuicio de la responsabilidad que proceda.

Artículo 82. *Clases de certificaciones.*

1. Las certificaciones podrán ser literales o en extracto. Salvo solicitud expresa en sentido contrario, se expedirá certificación en extracto. Si no constara ningún asiento, la certificación será negativa.

2. Las certificaciones literales comprenderán la totalidad del contenido del asiento o asientos a que se refieran.

3. Las certificaciones en extracto contendrán los datos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO SEGUNDO

Datos sometidos a régimen de protección especial

Artículo 83. *Datos con publicidad restringida.*

1. A los efectos de la presente Ley, se considerarán datos especialmente protegidos:

- a) La filiación adoptiva y la desconocida.
- b) La discapacidad y las medidas de apoyo.
- c) Los cambios de apellido autorizados por ser víctima de violencia de género o su descendiente, así como otros cambios de identidad legalmente autorizados.
- d) La rectificación del sexo.
- e) Las causas de privación o suspensión de la patria potestad.
- f) El matrimonio secreto.

2. Estarán sometidos al mismo régimen de protección los documentos archivados por contener los extremos citados en el apartado anterior o que estén incorporados a expedientes que tengan carácter reservado.

3. Los asientos que contengan información relativa a los datos relacionados en el apartado anterior serán efectuados del modo que reglamentariamente se determine con el fin de que, salvo el propio inscrito, solo se pueda acceder a ellos con la autorización expresada en el artículo siguiente.

Artículo 84. *Acceso a los asientos que contengan datos especialmente protegidos.*

Sólo el inscrito o sus representantes legales, quien ejerza el apoyo y que esté expresamente autorizado, el apoderado preventivo general o el curador en el caso de una persona con discapacidad podrán acceder o autorizar a terceras personas la publicidad de los asientos que contengan datos especialmente protegidos en los términos que reglamentariamente se establezcan. Las Administraciones Públicas y los funcionarios públicos podrán acceder a los datos especialmente protegidos del apartado 1.b) del artículo 83 cuando en el ejercicio de sus funciones deban verificar la existencia o el contenido de medidas de apoyo.

Si el inscrito ha fallecido, la autorización para acceder a los datos especialmente protegidos sólo podrá efectuarla el Juez de Primera Instancia del domicilio del solicitante, siempre que justifique interés legítimo y razón fundada para pedirlo.

En el supuesto del párrafo anterior, se presume que ostenta interés legítimo el cónyuge del fallecido, pareja de hecho, ascendientes y descendientes hasta el segundo grado.

TÍTULO VIII

Régimen de recursos

Artículo 85. *Recursos contra las decisiones adoptadas por los Encargados de las Oficinas del Registro Civil.*

1. Contra las decisiones adoptadas por los Encargados de las Oficinas Central, Generales y Consulares del Registro Civil en el ámbito de las competencias atribuidas por esta Ley, los interesados sólo podrán interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes.

2. En el caso de denegación de inscripción de sentencias y otras resoluciones judiciales extranjeras cuya competencia corresponde a la Oficina Central del Registro Civil, el interesado sólo podrá instar procedimiento judicial de *exequátur*.

Artículo 86. *Presentación del recurso y plazo de resolución.*

1. El recurso se dirigirá a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y se formulará en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El interesado podrá presentar el recurso en cualquiera de los lugares previstos para la presentación de escritos y solicitudes haciendo uso de los medios que prevé el ordenamiento jurídico.

2. La Dirección General resolverá el recurso en el plazo de seis meses siguientes a la recepción del escrito de interposición.

Transcurrido este plazo sin que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá desestimada la pretensión, quedando expedita la vía jurisdiccional correspondiente.

Artículo 87. *Órgano jurisdiccional competente.*

1. Las resoluciones y actos de la Dirección General de los Registros y del Notariado podrán ser impugnados ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia del domicilio del recurrente, de conformidad con lo previsto en el artículo 781 bis de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En estos procesos será emplazada la citada Dirección General a través de su representación procesal.

2. Quedan exceptuados del número anterior las resoluciones y actos de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativos a la solicitud de nacionalidad por residencia que en aplicación del artículo 22.5 del Código civil se someten a la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá impugnar ante el Juzgado de Primera Instancia competente las decisiones adoptadas por los Encargados de las Oficinas por ser las mismas contrarias a la doctrina establecida por el Centro Directivo. En estos procesos serán emplazados los interesados.

TÍTULO IX

Los procedimientos registrales

CAPÍTULO PRIMERO

Reglas generales de los procedimientos registrales

Artículo 88. *Tramitación de los procedimientos registrales.*

1. Los procedimientos registrales serán tramitados y resueltos por el Encargado del Registro Civil de la Oficina donde se pretendiera efectuar el asiento. Los procedimientos de rectificación de asientos se tramitarán por el Encargado de la Oficina que los hubiese practicado.

2. La tramitación del procedimiento se ajustará a las reglas previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los términos que reglamentariamente se dispongan. El silencio administrativo en los procedimientos registrales será negativo.

Artículo 89. *Legitimación para promover los procedimientos registrales.*

Además del Ministerio Fiscal, pueden promover los procedimientos registrales quienes estuvieran obligados a promover la inscripción y cualquier persona que tenga interés en los asientos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Rectificación de los asientos del Registro Civil

Artículo 90. *Rectificación judicial de los asientos.*

Los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y su rectificación se efectuará en virtud de resolución judicial firme de conformidad con lo previsto en el artículo 781 bis de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 91. *Rectificación de los asientos por procedimiento registral.*

1. No obstante lo previsto en el artículo anterior, pueden rectificarse a través de un procedimiento registral:

- a) Las menciones erróneas de los datos que deban constar en la inscripción.
- b) Los errores que proceden de documento público o eclesiástico ulteriormente rectificado.
- c) Las divergencias que se aprecien entre la inscripción y los documentos en cuya virtud se haya practicado.

2. Las menciones registrales relativas al nombre y sexo de las personas cuando se cumplan los requisitos de la Ley para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI, se rectificarán mediante el procedimiento registral previsto en dicha norma. En tales casos, la inscripción tendrá eficacia constitutiva.

CAPÍTULO TERCERO

Declaraciones con valor de simple presunción

Artículo 92. *Declaraciones con valor de simple presunción.*

1. Previo procedimiento registral, puede declararse con valor de simple presunción:

- a) Que no ha ocurrido hecho determinado que pudiera afectar al estado civil.
- b) La nacionalidad, vecindad civil o cualquier estado, si no consta en el Registro Civil.
- c) El domicilio de los apátridas.

d) La existencia de los hechos mientras por fuerza mayor sea imposible el acceso a la información contenida en el Registro Civil.

e) El matrimonio cuya celebración conste y que no pueda ser inscrito por no haberse acreditado debidamente los requisitos exigidos para su validez por el Código Civil.

2. La acreditación de las circunstancias referidas en el apartado anterior se efectuará en los términos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 93. *Carácter, anotación y publicidad de las declaraciones con valor de simple presunción.*

1. Las declaraciones con valor de simple presunción tienen la consideración de una presunción legal *iuris tantum*.

2. La anotación de las declaraciones es obligatoria y precisará la fecha a que éstas se refieren.

3. El testimonio, literal o en extracto, de las declaraciones expresará siempre su valor de simple presunción.

La publicidad de las anotaciones y declaraciones queda sujeta a las mismas restricciones que la presente Ley prevé para las inscripciones.

TÍTULO X

Normas de Derecho internacional privado

Artículo 94. *Primacía del Derecho convencional y de la Unión Europea.*

Las normas del presente Título se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de la Unión Europea y los tratados e instrumentos internacionales vigentes en España.

Artículo 95. *Traducción y legalización.*

1. Los documentos no redactados en una de las lenguas oficiales españolas o escritos en letra antigua o poco inteligible, deberán acompañarse de traducción efectuada por órgano o funcionario competentes. No obstante, si al Encargado del Registro le constare el contenido del documento podrá prescindir de la traducción.

2. Todo documento expedido por funcionario o autoridad extranjera se presentará con la correspondiente legalización. No obstante, quedan eximidos de legalización los documentos cuya autenticidad le constare al Encargado del Registro y aquéllos que llegaren por vía oficial o por diligencia bastante.

3. El Encargado que dude de la autenticidad de un documento, realizará las comprobaciones oportunas en el menor tiempo posible.

Artículo 96. *Resoluciones judiciales extranjeras.*

1. Sólo procederá la inscripción en el Registro Civil español de las sentencias y demás resoluciones judiciales extranjeras que hayan adquirido firmeza. Tratándose de resoluciones de jurisdicción voluntaria, éstas deberán ser definitivas. En el caso de que la resolución carezca de firmeza o de carácter definitivo, únicamente procederá su anotación registral en los términos previstos en el ordinal 5.º del apartado 3 del artículo 40 de la presente Ley.

2. La inscripción de las resoluciones judiciales extranjeras se podrá instar:

1.º Previa superación del trámite del *exequatur* contemplado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881. Hasta entonces sólo podrán ser objeto de anotación en los términos previstos en el ordinal 5º del apartado 3 del artículo 40 de la presente Ley.

2.º Ante el Encargado del Registro Civil, quien procederá a realizarla siempre que verifique:

a) La regularidad y autenticidad formal de los documentos presentados.

b) Que el Tribunal de origen hubiera basado su competencia judicial internacional en criterios equivalentes a los contemplados en la legislación española.

c) Que todas las partes fueron debidamente notificadas y con tiempo suficiente para preparar el procedimiento.

d) Que la inscripción de la resolución no resulta manifiestamente incompatible con el orden público español.

El Encargado del Registro Civil deberá notificar su resolución a todos los interesados y afectados por la misma. Contra la resolución del Encargado del Registro Civil los interesados y los afectados podrán solicitar *exequátur* de la resolución judicial o bien interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en la presente Ley. En ambos casos se procederá a la anotación de la resolución en los términos previstos en el ordinal 5º del apartado 3 del artículo 40, si así se solicita expresamente.

3. El régimen jurídico contemplado en el presente artículo para las resoluciones judiciales extranjeras será aplicable a las resoluciones pronunciadas por autoridades no judiciales extranjeras en materias cuya competencia corresponda, según el Derecho español, al conocimiento de Jueces y Tribunales.

Artículo 97. *Documento extranjero extrajudicial.*

Un documento público extranjero no judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos:

1.º Que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado.

2.º Que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate.

3.º Que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado.

4.º Que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español.

Artículo 98. *Certificación de asientos extendidos en Registros extranjeros.*

1. La certificación de asientos extendidos en Registros extranjeros es título para la inscripción en el Registro Civil español siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

a) Que la certificación ha sido expedida por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado.

b) Que el Registro extranjero de procedencia tenga, en cuanto a los hechos de que da fe, análogas garantías a las exigidas para la inscripción por la ley española.

c) Que el hecho o acto contenido en la certificación registral extranjera sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas españolas de Derecho internacional privado.

d) Que la inscripción de la certificación registral extranjera no resulta manifiestamente incompatible con el orden público español.

2. En el caso de que la certificación constituya mero reflejo registral de una resolución judicial previa, será ésta el título que tenga acceso al Registro. Con tal fin, deberá reconocerse la resolución judicial de acuerdo a alguno de los procedimientos contemplados en el artículo 96 de la presente Ley.

3. Se completarán por los medios legales o convencionales oportunos los datos y circunstancias que no puedan obtenerse directamente de la certificación extranjera, por no contenerlos o por defectos formales que afecten a la autenticidad o a la realidad de los hechos que incorporan.

Artículo 99. *Declaración de conocimiento o voluntad.*

1. Los hechos y actos que afecten al estado civil de las personas y cuyo acceso al Registro Civil se realice mediante declaración de conocimiento o voluntad, deberán ajustarse a su correspondiente ordenamiento aplicable, determinado conforme a las normas españolas de Derecho internacional privado.

2. Sin perjuicio de lo contenido en el número anterior, el acceso al Registro de hechos y actos relativos al estado de las personas a través de declaración de conocimiento o voluntad se llevará a cabo en los casos, formas, procedimientos y modalidades establecidos en esta Ley.

Artículo 100. *Acreditación del contenido y vigencia de la ley aplicable a los hechos y actos relativos al estado civil.*

1. El contenido y vigencia del Derecho extranjero en relación con la adecuación a éste de un hecho o acto, la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto, se podrán acreditar, entre otros medios, mediante la aseveración o informe de un Notario o Cónsul español, o de un Diplomático, Cónsul o autoridad competente del país cuya legislación resulte aplicable.

El Encargado del Registro podrá prescindir de dichos medios cuando conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate.

2. La falta de acreditación del contenido y vigencia del ordenamiento extranjero supondrá la denegación de la inscripción.

Disposición adicional primera. *Ubicación y dotación de las Oficinas del Registro Civil.*

1. Las Oficinas Generales del Registro Civil se ubicarán en las mismas localidades que correspondan a las sedes de los actuales Registros Civiles Municipales Principales, existentes a la entrada en vigor de esta Ley en las sedes de la capital de un partido judicial.

El Ministerio de Justicia, de oficio, previo informe de la Comunidad Autónoma afectada, o a iniciativa de la Comunidad Autónoma afectada, podrá modificar el número de Oficinas Generales del Registro Civil.

2. Los puestos de trabajo de las Oficinas del Registro Civil solo podrán ser cubiertos por personal de la Administración de Justicia, y se ordenarán de acuerdo con lo establecido en las correspondientes relaciones de puestos de trabajo.

3. Mediante el procedimiento previsto en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para la ordenación e integración de las unidades que conforman las oficinas judiciales se determinarán las correspondientes relaciones de puestos de trabajo y las dotaciones del personal de la Administración de Justicia necesario para las Oficinas del Registro Civil. Las relaciones de puestos de trabajo podrán disponer la compatibilidad con funciones en oficina judicial en los casos en que así se prevea reglamentariamente.

Disposición adicional segunda. *Régimen jurídico de los Encargados del Registro Civil.*

1. En la forma y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, las plazas de Encargados del Registro Civil se proveerán entre letrados de la Administración de Justicia. La convocatoria y resolución de los concursos para proveer las plazas corresponderá al Ministerio de Justicia. No obstante, las plazas de Encargados de la Oficina Central y de Encargados de aquellas Oficinas Generales que se ubiquen en las localidades donde se encontraban Registros Civiles Exclusivos se proveerán por el Ministerio de Justicia por el sistema de libre designación. El nombramiento y cese de las plazas provistas por el sistema de libre designación será a propuesta de las Comunidades Autónomas con competencias ejecutivas en Registro Civil o asumidas en materia de Justicia cuando dicha Oficina General esté situada en su ámbito territorial. El Encargado del Registro Civil recibirá la formación específica que determine el Ministerio de Justicia.

2. El ejercicio de esta función por los miembros del Cuerpo de letrados de la Administración de Justicia se considerará como situación de servicio activo en dicho Cuerpo y podrá ser compatible con funciones en oficina judicial en los casos en que así se prevea reglamentariamente y en la correspondiente Relación de Puestos de Trabajo.

3. El régimen de sustitución de los Encargados del Registro Civil se regulará reglamentariamente.

4. El incumplimiento o la inobservancia de las instrucciones, resoluciones y circulares de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que derivasen de las facultades de supervisión e inspección de los registros civiles que corresponden a ese Centro Directivo o

se pusieren de manifiesto por otra vía, se considerarán falta disciplinaria conforme a lo tipificado reglamentariamente.

Disposición adicional tercera. *Expedientes de nacionalidad por residencia.*

Las solicitudes de adquisición de nacionalidad española por residencia se iniciarán y tramitarán por los órganos de la Administración General del Estado que determine el Gobierno mediante Real Decreto.

Disposición adicional cuarta. *Constancia en el Registro Civil de los fallecimientos con posterioridad a los seis meses de gestación.*

Figurarán en un archivo del Registro Civil, sin efectos jurídicos, los fallecimientos que se produzcan con posterioridad a los seis meses de gestación y no cumplieran las condiciones previstas en el artículo 30 del Código Civil, pudiendo los progenitores otorgar un nombre.

Este archivo quedará sometido al régimen de publicidad restringida.

Disposición adicional quinta. *Oficinas colaboradoras del Registro Civil y punto de acceso en Ayuntamientos.*

Todas las secretarías de juzgados de paz o las unidades procesales de apoyo directo a juzgados de paz, o bien las oficinas de justicia en el municipio u otras del mismo tipo que se implanten en sustitución de las anteriores o como complemento de las mismas en virtud de ulteriores reformas legislativas, colaborarán con el Registro Civil desempeñando, en la forma que se desarrolle reglamentariamente, las funciones siguientes:

- a) Recibirán por vía presencial y registrarán electrónicamente solicitudes, declaraciones o formularios, así como otros documentos necesarios para la tramitación de los procedimientos del Registro Civil.
- b) Informarán a los ciudadanos en materias relacionadas con los procedimientos del Registro Civil.
- c) Expedirán certificaciones de los asientos registrales obrantes en los libros físicos de Registro Civil que estén a su cargo y no puedan certificarse por medios electrónicos.
- d) Expedirán certificaciones electrónicas de los asientos registrales, que se soliciten presencialmente en ellos.
- e) Expedirán certificados de fe de vida.
- f) Practicarán las actuaciones auxiliares no resolutivas que reglamentariamente se determinen.
- g) Cualesquiera otras que determine la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En los municipios donde no se ubique una Oficina General, además de existir las Oficinas Colaboradoras con las funciones descritas anteriormente, los Ayuntamientos podrán solicitar al Ministerio de Justicia que les habilite las conexiones necesarias, conforme se regule reglamentariamente, para que los ciudadanos puedan presentar en dichos Ayuntamientos solicitudes y la documentación necesaria para las actuaciones ante el Registro Civil.

Las oficinas colaboradoras del Registro Civil no dispondrán de Encargado propio y para el desempeño de sus funciones se relacionarán con la Oficina General y el Encargado de su ámbito territorial. El Encargado de la Oficina General del ámbito territorial del que dependa una oficina colaboradora puede delegar funciones en el funcionario de los Cuerpos Generales de la Administración de Justicia de superior categoría que preste servicio en las oficinas colaboradoras o bien en el funcionario de la Administración local que sea expresamente designado por cada Ayuntamiento para atender dicha oficina de la localidad que no esté servida por funcionarios de la Administración de Justicia.

Disposición adicional sexta. *Uniformidad y dotación de los sistemas y aplicaciones informáticas en las Oficinas del Registro Civil.*

Todas las Oficinas del Registro Civil utilizarán los mismos sistemas y aplicaciones informáticas. El Ministerio de Justicia proveerá, tanto en su desarrollo como en su

explotación, el conjunto de aplicaciones que soportan la actividad de los procesos operativos que se tramitan en el Registro Civil.

El Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas con competencias ejecutivas en la materia o transferidas en medios materiales de Administración de Justicia, establecerán los mecanismos de coordinación necesarios para proporcionar los servicios de acceso a los sistemas del Registro Civil, soporte microinformático, formación y atención a usuarios.

Disposición adicional séptima. *Puesta a disposición de los datos de identificación personal de nacionales y extranjeros.*

Para la adecuada elaboración del código personal al que hace mención el artículo 6 de la presente Ley, así como para su uso en las aplicaciones informáticas en que sea preciso, el Ministerio del Interior pondrá a disposición del Ministerio de Justicia las respectivas secuencias alfanuméricas que atribuya el sistema informático vigente para el documento nacional de identidad y el número de identificación de extranjeros, así como los demás datos personales identificativos que consten en las bases de datos de ambos documentos.

De igual manera, el Ministerio de Justicia pondrá a disposición del Ministerio del Interior los datos personales identificativos inscritos en el Registro Civil que deban constar en el documento nacional de identidad o número de identificación de extranjeros.

Disposición adicional octava. *Inscripción de defunción de desaparecidos durante la guerra civil y la dictadura.*

El expediente registral, resuelto favorablemente, será título suficiente para practicar la inscripción de la defunción de las personas desaparecidas durante la Guerra Civil y la represión política inmediatamente posterior, siempre que, de las pruebas aportadas, pueda inferirse razonablemente su fallecimiento, aunque no sean inmediatas a éste. En la valoración de las pruebas se considerará especialmente el tiempo transcurrido, las circunstancias de peligro y la existencia de indicios de persecución o violencia.

Disposición adicional novena. *Obtención de datos del Instituto Nacional de Estadística.*

Para facilitar la tramitación telemática a los Registros Civiles, el Instituto Nacional de Estadística dará acceso telemático a los datos de domicilio relativos al Padrón municipal que guarden relación con los hechos inscribibles, así como, si fuera necesario para la correcta identificación de los citados hechos, a los datos de identificación que figuren en las inscripciones padronales, sin precisar para todo ello del consentimiento del interesado.

También se utilizarán los datos padronales para la actualización de la información obrante en las bases de datos de los Registros Civiles, en idénticas condiciones que en el párrafo anterior.

Disposición adicional décima. *Terminología.*

En las parejas del mismo sexo registral, las referencias hechas a la madre se entenderán hechas a la madre o progenitor gestante y las referencias hechas al padre se entenderán referidas al padre o progenitor no gestante.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley.*

A los procedimientos y expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley les será aplicable la Ley de 8 de junio de 1957, del Registro Civil, y las disposiciones dictadas en su desarrollo.

Disposición transitoria segunda. *Registros individuales.*

El Ministerio de Justicia adoptará las disposiciones necesarias para la progresiva incorporación de los datos digitalizados que consten en la base de datos del Registro Civil a registros individuales.

A tal efecto, se incorporarán a los registros individuales todas las inscripciones de nacimiento practicadas en los Registros Civiles municipales, tanto principales como

delegados, Consulares y Central, desde 1920, y todas las inscripciones de matrimonio, defunciones y tutelas y demás representaciones legales practicadas en los Registros Civiles municipales, tanto principales como delegados, Consulares y Central, desde 1950.

El Ministerio de Justicia procederá a la recuperación informática de los asientos relativos a inscripciones anteriores a dichos años progresivamente, en función de las posibilidades presupuestarias.

Disposición transitoria tercera. *Libros de familia.*

A partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley no se expedirán Libros de Familia.

Los Libros de Familia expedidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán teniendo los efectos previstos en los artículos 8 y 75 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957.

Disposición transitoria cuarta. *Extensión y práctica de asientos.*

Hasta que el Ministerio de Justicia apruebe, mediante resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica conforme a las previsiones contenidas en esta Ley, los Encargados de las Oficinas del Registro Civil practicarán en los libros y secciones correspondientes regulados por la Ley de 8 de junio de 1957 los asientos relativos a nacimientos, matrimonios, defunciones, tutelas y representaciones legales. No resultará de aplicación, en tales casos, lo previsto en esta Ley respecto del código personal.

A dichos fines, mantendrán sus tareas y funciones de registro civil según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, en relación con los artículos 10 a 22 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, los que hasta el momento de la completa entrada en vigor de esta Ley hubiesen venido ejerciendo en los Registros Civiles como encargados, encargados por delegación, letrados de la Administración de Justicia y personal funcionario de los Cuerpos Generales de la Administración de Justicia y continuará aplicándose el artículo 27 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial.

Para la tramitación de procedimientos, expedición de publicidad y práctica de asientos en los términos del párrafo anterior, en tanto no se produzca la referida entrada en servicio de las aplicaciones informáticas, serán competentes las Oficinas del Registro Civil que lo vinieran siendo conforme a las reglas previstas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, que seguirán aplicándose transitoriamente a estos solos efectos.

A fin de facilitar y agilizar la entrada en servicio efectivo de las aplicaciones informáticas, así como para agilizar la incorporación de datos digitalizados a los registros individuales, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de esta Ley, el Ministerio de Justicia, en colaboración con las Comunidades Autónomas con competencias en materia de Justicia, desarrollarán y presentarán proyectos adecuados en el marco del Plan de Transformación, Recuperación y Resiliencia.

El Gobierno, a través del Ministerio de Justicia, informará periódicamente a las Cortes Generales sobre el proceso de implantación del nuevo modelo de Registro Civil.

Disposición transitoria quinta. *Publicidad formal del Registro Civil no digitalizado.*

1. La publicidad formal de los datos incorporados a libros no digitalizados continuará rigiéndose por lo previsto en la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957.

2. Se adecuarán los formatos y modelos de certificaciones al fin de posibilitar el uso de las lenguas oficiales.

Disposición transitoria sexta. *Valor histórico de los libros y documentos que obran en los archivos del Registro Civil.*

Los libros y documentos que a la fecha de la entrada en vigor de esta Ley obren en los archivos del Registro Civil se considerarán patrimonio documental con valor histórico en los

términos previstos por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y por consiguiente no podrán ser destruidos.

Disposición transitoria séptima. *Oficinas Consulares de Registro Civil.*

Lo dispuesto en esta Ley se aplicará a las Oficinas Consulares de Registro Civil atendiendo a los medios y sistemas informáticos, los canales electrónicos y las condiciones de funcionamiento disponibles.

Disposición transitoria octava. *Creación de Oficinas del Registro Civil. Encargados y régimen transitorio de los letrados de la Administración de Justicia. Continuidad del personal al servicio de la Administración de Justicia destinado en el Registro Civil.*

1. A la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica cuando así lo establezca la resolución o resoluciones que se dicten al amparo de la disposición transitoria cuarta, quedarán suprimidos los juzgados que, de forma exclusiva, hayan venido ejerciendo funciones de Registro Civil Exclusivo y de Registro Civil Central y, en su lugar, se crearán las Oficinas Generales de Registro Civil y la Oficina Central de Registro Civil.

En las demás poblaciones sedes de la capital de un partido judicial, a la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas según lo indicado en el párrafo anterior, los Juzgados de Primera Instancia o de Primera Instancia e Instrucción que han venido realizando las funciones de Registro Civil continuarán realizándolas, igualmente en calidad de Oficinas Generales de Registro Civil.

2. Los letrados de la Administración de Justicia que, en el momento de la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica conforme a las previsiones contenidas en esta Ley, estén prestando servicios con destino definitivo en el Registro Civil Central o en los Registros Civiles Exclusivos allá donde los hubiere, así como los que tengan asignadas funciones de Registro Civil en los Juzgados de Primera Instancia o de Primera Instancia e Instrucción, pasarán a desempeñar las funciones de Encargados del Registro Civil, compatibilizándolas con las propias del cargo de letrado de la Administración de Justicia de la oficina judicial a la que hubiere estado adscrito el Registro Civil a la entrada en vigor de esta Ley. Las retribuciones serán las que se determinen en las relaciones de puestos de trabajo correspondientes, en atención a las funciones desarrolladas.

3. El personal funcionario al servicio de la Administración de Justicia que, en el momento de la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica conforme a las previsiones contenidas en esta Ley, esté prestando servicios con destino definitivo en el Registro Civil Central y los Registros Civiles Exclusivos allá donde los hubiere o tenga asignadas funciones de registro en las oficinas judiciales con adscripción de Registro Civil, continuará desarrollando sus funciones respectivas de Registro Civil, compatibilizándolas, en su caso, con las que ejerza dentro de la Administración de Justicia en la oficina judicial a la que estuviera adscrito el Registro Civil, con abono de la totalidad de las retribuciones que viniese percibiendo.

4. En tanto no se implanten las estructuras y relaciones de puestos de trabajo oportunas en el ámbito del Registro Civil, se mantendrán los actuales centros de destino según lo previsto en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Las nuevas Oficinas del Registro Civil que se implanten conforme a esta Ley se considerarán centro de destino para los funcionarios de la Administración de Justicia.

Las menciones que se realizan en el artículo 521 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, al Registro Civil han de entenderse hechas a las Oficinas Generales, Central y colaboradoras del Registro Civil que se establezcan en el territorio del Estado en virtud de lo previsto en esta Ley.

5. Tanto la elaboración de las relaciones de puestos de trabajo, como los procesos de acoplamiento del personal funcionario que se acometan para la creación de oficinas del Registro Civil, se regirán por las normas que sobre implantación de oficina judicial se contienen en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, así como en la normativa de desarrollo.

Disposición transitoria novena. *Aplicación de la disposición adicional cuarta.*

Lo dispuesto en la disposición adicional cuarta resultará de aplicación a todas aquellas defunciones acaecidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que así lo soliciten los progenitores en el plazo de dos años desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición transitoria décima. *Destino de los Jueces Encargados de los Registros Civiles Exclusivos y de los Encargados del Registro Civil Central.*

1. Los jueces y magistrados que al momento de la entrada en servicio efectiva de las aplicaciones informáticas que permitan el funcionamiento del Registro Civil de forma íntegramente electrónica conforme a las previsiones de esta Ley, se encuentren prestando servicios con destino definitivo como Encargados de los Registros Civiles Exclusivos y del Registro Civil Central, podrán optar por mantenerse ejerciendo dichas funciones en situación de servicios especiales en la Carrera Judicial, siempre que hubieran accedido a dicha plaza antes del 22 de julio de 2011, fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de esta Ley. Estas plazas se declararán a extinguir, pero mantendrán transitoriamente las mismas retribuciones que se estuvieran percibiendo antes de cambiar a la situación de servicios especiales y se amortizarán cuando cesen los titulares que las ocupasen. Aquellos jueces que no desearan o no pudieran permanecer en esas funciones, quedarán en la situación que se prevé en los apartados finales de esta disposición.

2. Los asuntos jurisdiccionales pendientes de resolver se repartirán entre los juzgados de primera instancia o de primera instancia e instrucción según corresponda.

3. Las competencias jurisdiccionales atribuidas a jueces y magistrados por ostentar la condición de Encargados del Registro Civil, pasarán a corresponder a los juzgados de primera instancia o de primera instancia e instrucción conforme a las normas de competencia establecidas en las leyes procesales.

4. Los Jueces Encargados de los Registros Civiles exclusivos que con arreglo a lo dispuesto en esta Ley dejen de ostentar tal condición, quedarán provisionalmente a disposición del Presidente del Tribunal Superior de Justicia correspondiente, sin merma de las retribuciones que vinieren percibiendo. Mientras permanezcan en esta situación prestarán sus servicios en los puestos que determinen las respectivas Salas de Gobierno, devengando las indemnizaciones correspondientes por razón del servicio cuando éstos se prestaren en lugar distinto al del Registro Civil en el que estaban destinados, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Judicial. Estos Jueces serán destinados a los juzgados o tribunales del lugar y orden jurisdiccional de su elección, en la primera vacante que se produzca en el órgano elegido, a no ser que se trate de plazas de Presidente, de nombramiento discrecional o legalmente reservadas a magistrados procedentes de pruebas selectivas, salvo que éstos tuvieran esa condición, siempre y cuando reúnan el resto de condiciones objetivas previstas en la Ley Orgánica del Poder Judicial para poder acceder a dichas plazas.

5. Los Encargados de los Registros Civiles Centrales que por virtud de esta Ley dejen de ostentar tal condición quedarán adscritos a disposición del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Mientras permanezcan en esta situación prestarán sus servicios en los puestos que determine la Sala de Gobierno y serán destinados a la primera vacante que se produzca en cualesquiera secciones civiles de la Audiencia Provincial de Madrid, a determinar por el Presidente, a no ser que se trate de las plazas de Presidente o legalmente reservadas a magistrados procedentes de pruebas selectivas, y para las que no se reconozca especial preferencia o reserva a especialista.

6. No obstante lo anterior, el tiempo durante el cual los jueces y magistrados afectados pueden permanecer en situación de adscripción provisional a las Presidencias de los Tribunales Superiores de Justicia podrá extenderse, a petición del propio interesado, a dos años a contar del momento en que perdieron la condición de Encargados del Registro Civil.

Disposición transitoria décima bis. *Implantación de la Oficina Central y Oficinas Consulares.*

Dictada la resolución de puesta en marcha de la Oficina Central, al amparo de la disposición transitoria cuarta, y hasta la total implantación efectiva de las Oficinas Consulares, la extensión y practica de asientos que se deban realizar conforme a la Ley de 8 de junio de 1957 respecto a los duplicados de las inscripciones consulares, las referencias a Jueces o Magistrados encargados del Registro Civil Central se entenderán hechas a los Letrados de la Administración de Justicia que desempeñen sus funciones como encargados del Registro Civil Central, de conformidad con lo previsto en esta Ley.

Disposición transitoria undécima. *Referencias a resoluciones judiciales en los expedientes en tramitación.*

Las menciones existentes en otras normas a autos y providencias que pudieran dictarse en los expedientes que se hallaren en tramitación en los Registros Civiles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 8 de junio de 1957, sobre el Registro Civil, y en el Decreto de 14 de noviembre de 1958, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil, se entenderán referidas a resoluciones del Encargado del Registro Civil.

Disposición derogatoria. *Ley de 8 de junio de 1957 del Registro Civil, Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial, y Código Civil.*

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular, las siguientes:

1.^a Ley de 8 de junio de 1957, del Registro Civil, salvo en lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, cuarta y quinta de esta Ley.

2.^a Los números 1 y 2 del artículo 27 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial, salvo en lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de esta Ley.

3.^a Los artículos 325 a 332 del Código Civil.

Disposición final primera. *Derecho supletorio.*

En todo lo no previsto en relación con la tramitación administrativa de los procedimientos regulados en la presente Ley se aplicará la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición final segunda. *Referencias a los Encargados del Registro Civil y a los Alcaldes.*

1. Las referencias que se encuentren en cualquier norma referidas a Jueces o Magistrados encargados del Registro Civil se entenderán hechas al Encargado del Registro Civil, de conformidad con lo previsto en esta Ley.

2. Las referencias que se encuentren en cualquier norma al juez, alcalde o funcionario que haga sus veces competentes para autorizar el matrimonio civil, deben entenderse referidas al notario, Encargado del Registro Civil o funcionario diplomático o consular encargado del Registro Civil, para acreditar el cumplimiento de los requisitos de capacidad y la inexistencia de impedimentos o su dispensa; y al juez de paz, alcalde o concejal en quien éste delegue, Encargado del Registro Civil, notario, o funcionario diplomático o consular encargado del Registro Civil, para la celebración ante ellos del matrimonio en forma civil.

Disposición final tercera. *Reforma del Código Civil.*

Se modifica el artículo 30 del Código Civil, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 30.

La personalidad se adquiere en el momento del nacimiento con vida, una vez producido el entero desprendimiento del seno materno.»

Disposición final cuarta. *Reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

Se añade un nuevo párrafo 17.º al apartado 1 del artículo 52, se modifica la rúbrica del capítulo V del título I del libro IV y se añade un nuevo artículo 781 bis a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo párrafo 17.º al apartado 1 del artículo 52 con la siguiente redacción:

«17.º En los procesos contra las resoluciones y actos que dicte la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Registro Civil, a excepción de las solicitudes de nacionalidad por residencia, será competente el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia del domicilio del recurrente.»

Dos. Se modifica la rúbrica del capítulo V del título I del libro IV, que pasa a tener la siguiente redacción:

«De la oposición a las resoluciones administrativas en materia de protección de menores, del procedimiento para determinar la necesidad de asentimiento en la adopción y de la oposición a determinadas resoluciones y actos de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Registro Civil.»

Tres. Se añade un nuevo artículo 781 bis con la siguiente redacción:

«Artículo 781 bis. *Oposición a las resoluciones y actos de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Registro Civil.*

1. La oposición a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Registro Civil, a excepción de las dictadas en materia de nacionalidad por residencia, podrá formularse en el plazo de dos meses desde su notificación, sin que sea necesaria la formulación de reclamación administrativa previa.

2. Quien pretenda oponerse a las resoluciones presentará un escrito inicial en el que sucintamente expresará su pretensión y la resolución a que se opone.

3. El secretario judicial reclamará a la Dirección General de los Registros y del Notariado un testimonio completo del expediente, que deberá ser aportado en el plazo de veinte días.

4. Recibido el testimonio del expediente administrativo, el secretario judicial emplazará al actor por veinte días para que presente la demanda, que se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 753.»

Disposición final quinta. *Tasas municipales.*

Se añade un apartado 5 al artículo 20 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con la siguiente redacción:

«5. Los Ayuntamientos podrán establecer una tasa para la celebración de los matrimonios en forma civil.»

Disposición final quinta bis. *Aranceles notariales.*

El Gobierno aprobará los aranceles correspondientes a la intervención de los Notarios en la tramitación de las actas matrimoniales previas y por la celebración de matrimonios en forma civil con la autorización de las escrituras públicas correspondientes.

Disposición final sexta. *Adquisición de la nacionalidad española por los nietos de exiliados durante la guerra civil y la dictadura.*

El derecho de opción previsto en la disposición adicional séptima de la Ley 52/2007, de 26 de diciembre, por la que se reconocen y amplían derechos y se establecen medidas en favor de quienes padecieron persecución o violencia durante la guerra civil y la dictadura, podrán también ejercerlo los nietos de las exiliadas españolas que conservaron la

nacionalidad española tras haber contraído matrimonio con un extranjero con posterioridad al 5 de agosto de 1954, fecha de entrada en vigor de la Ley de 15 julio de 1954, siempre que no transmitiesen la nacionalidad española a sus hijos, por seguir éstos la del padre, y formalicen su declaración en tal sentido en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente disposición.

Disposición final séptima. *Competencias de las Comunidades Autónomas en materia de Registro Civil.*

Las Comunidades Autónomas tendrán participación en este ámbito ejerciendo las competencias ejecutivas en materia de Registro Civil o las que se deriven de competencias asumidas en materia de medios materiales y personales de la Administración de Justicia; de acuerdo con sus Estatutos de Autonomía, la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y esta Ley, así como las demás disposiciones normativas.

Disposición final octava. *Título competencial.*

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.5.^a y 8.^a de la Constitución Española, con excepción de la disposición final cuarta, que lo hace con base en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva para dictar la legislación procesal.

Disposición final novena. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Gobierno para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el 30 de abril de 2021, excepto las disposiciones adicionales séptima y octava y las disposiciones finales tercera y sexta, que entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", y excepto los artículos 49.2 y 53 del mismo texto legal, que entrarán en vigor el día 30 de junio de 2017.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la entrada en vigor el 15 de octubre de 2015 de los artículos 44, 45, 46, 47, 49.1 y 4, 64, 66 y 67.3, y la disposición adicional novena, en la redacción dada por el artículo 2 de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

Asimismo, esta Ley entrará en vigor para las oficinas consulares del Registro Civil el día 1 de octubre de 2020, aplicándose de forma progresiva de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria séptima y las disposiciones reglamentarias que se dicten al efecto.

Hasta la completa entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adoptará las medidas y los cambios normativos necesarios que afecten a la organización y funcionamiento de los Registros Civiles.

§ 12

Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 296, de 11 de diciembre de 1958
Última modificación: 7 de noviembre de 2015
Referencia: BOE-A-1958-18486

La segunda de las disposiciones adicionales de la Ley del Registro Civil de ocho de julio de mil novecientos cincuenta y siete ordena que antes de comenzar a regir habrá de aprobarse el Reglamento para su ejecución.

En cumplimiento de tal mandato legal, se dicta el presente Reglamento, una vez implantada la sustancial reforma del Código Civil por la Ley de veintiocho de abril del año en curso, que, ineludiblemente, había de tener en cuenta. Puesto que el primer Cuerpo Legal constituye las «sedes materiae» de la regulación sustantiva de la persona y de su estado civil, cuya constancia oficial es misión del Registro; por lo que cualquier alteración de la norma civil sustantiva puede tener reflejo en la propia de aquel órgano, como lo han causado las recientes modificaciones relativas al matrimonio y a la adopción.

Diversas han sido las fuentes y elementos que han inspirado el nuevo Reglamento. En primer lugar, se han tenido en cuenta cuantos preceptos de la primitiva Ley del Registro Civil coordinaban con el nuevo sistema, no recogidos en la Ley, próxima a entrar en vigor, por su carácter casuístico o interpretativo.

También se ha tenido a la vista el Reglamento para la ejecución de la Ley anterior que, elaborado sin conocimiento de lo que fuera el Registro Civil como institución viva, resultaba manifiestamente insuficiente.

Y, por último, las disposiciones administrativas de diferente rango y época, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, han sido medios excepcionales para saber lo que ha sido un Registro Civil casi secular y para resolver la prolija problemática registral a través de las más diversas situaciones.

En la actual tarea legislativa se ha intentado dar certeza, simplicidad y unidad orgánica a multitud de normas anteriores, casuísticas, complementarias o interpretativas, a veces poco concordantes entre sí o manifiestamente insuficientes para resolver las necesidades planteadas en el antiguo sistema.

La nueva Ley, además, ha organizado el Registro Civil en toda su complejidad y ha dado más tecnicismo a la institución, a la vez que la ha hecho más práctica, simple y flexible y, también, más completa, veraz y justa, lo que ha obligado a introducir en las antiguas normas reglamentarias congruentes alteraciones y a establecer otras para las materias en que la Ley partía de nuevas bases.

Los primeros artículos del Reglamento comprenden las disposiciones generales que, si por una parte han de dar al Registro la agilidad que exige el interés público y el de los particulares, de otra, afrontan ciertas cuestiones, cuya solución ha de ser la misma para todo

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN REGISTRAL
§ 12 Reglamento de la Ley del Registro Civil

tipo de actuación, bien se trate de asientos, expedientes o certificaciones. Entre dichas disposiciones destaca la que tiende a facilitar el servicio a los particulares que podrán acceder a cualquier Registro a través de la oficina de su domicilio.

Especial mención merece la disposición relativa a la capacidad, en orden al Registro, que se decide conforme a criterios impuestos por las necesidades prácticas, avalados por la solución que da a problema análogo la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa y, más recientemente, la Ley sobre Procedimiento Administrativo.

Las normas de jurisdicción voluntaria son de aplicación supletoria, en las actuaciones del Registro para aquellas cuestiones que el propósito de huir de un casuismo exagerado o la imprevisión hayan dejado sin solución reglamentaria. Esta aplicación está en armonía con la especial naturaleza de la actividad pública registral, tan distinta de la típica administración del Estado, regulada por el Derecho administrativo y sujeta a la jurisdicción contencioso-administrativa. La actividad pública registral, en íntimo contacto con el Derecho común, tiene por fin crear títulos de legitimación sobre el estado civil, constituir, a veces, con otros requisitos, el propio estado y, siempre, proporcionar a los particulares una información sobre la condición civil de las personas en que por sus garantías jurídicas puedan confiar. Estamos, pues, ante cuestiones civiles típicas de la tradicionalmente llamada Administración de Justicia, y por ello, desde su origen, encomendadas a los órganos de la jurisdicción ordinaria. Si en determinado escalón interviene en los expedientes del Registro Civil un órgano formalmente administrativo, la Dirección General de los Registros y del Notariado, sus funciones, en este orden, como en otros determinados de su competencia, no se diferencian esencialmente de los que corresponden, en los otros escalones, a los órganos judiciales y sus resoluciones, contra las que no cabe recurso alguno, dejan siempre abierta la vía Judicial ordinaria.

– La Ley establece que el Registro es público para quien tenga interés en conocer los asientos. Según la legislación anterior, se debían facilitar certificaciones del Registro a cualquier persona que las solicitara. Aun cuando no se ha producido un cambio radical de criterio, ahora se puntualiza el principio, con objeto de evitar abusos y exigir, en los casos señalados en el Reglamento, una cualificación especial del interés. Se han reglamentado concretamente las restricciones de publicidad impuestas por el artículo 51 de la Ley y, al efecto, se regula la expedición de certificaciones en extracto de nacimiento, de modo tal que, sin perjuicio de la identificación del nacido, resulte efectivo el principio que, «fuera de la familia, no podrá hacerse distinción de españoles por clase de filiación». El Libro de Familia se completa con el Libro de Filiación, que ahora se crea con igual finalidad que aquél, dentro y fuera del ámbito laboral, respecto de los hijos que no nacen de familia legítimamente constituida.

– Conforme a las directrices que marca la Ley, se desarrolla la organización y funcionamiento del Registro, se da simplicidad al mecanismo de los asientos y se tiende a alcanzar el máximo de eficacia mediante la acción de oficio y las sanciones a los particulares que olviden sus obligaciones.

En los Registros llevados por Jueces de Paz, como delegados del Encargado, se ha intensificado, de acuerdo con los criterios legales, intervención de éste, que es obligada en las cuestiones que salen de la fácil solución que proporcionarán los formularios. Se han sentado también las bases para que el Registro Civil en las grandes poblaciones se organice de acuerdo con su densidad demográfica y las necesidades del servicio público.

El sistema de libros duplicados, uno de cuyos ejemplares había de conservarse en la Secretaría del Juzgado del partido, no tuvo realidad en la práctica. Sin duda alguna, con ello, se hubiera garantizado la conservación de los asientos a costa de una complicación formal y burocrática: en el Reglamento actual tiene la misma finalidad la creación de un archivo provincial, en el que se integrarán los legajos de los Registros; de esta forma, en caso de destrucción, se asegura y facilita notablemente la reconstrucción de los asientos desaparecidos.

El Libro Diario dará garantía de la certeza de la fecha, de los asientos marginales, en los que, por definición, no es posible contar siempre con la que se deriva de la exigencia de que se extiendan por un orden sucesivo o sin dejar huecos o claros intermedios.

El Libro del Personal y Oficina proporcionará la historia de las modificaciones de cada demarcación y se facilitará así la busca de asientos del Registro, cuya competencia está

determinada por el lugar en que ocurrió un hecho. El sistema de ficheros y el de notas marginales de coordinación dará agilidad a la función informativa del Registro, que no sólo debe servir para que los que ya conocen los datos obtengan las certificaciones que necesiten, sino también para que los interesados que no los conozcan puedan llegar a determinarlos por el propio Registro.

Se regulan las anotaciones con las cautelas convenientes para evitar su confusión con las inscripciones y para que se basen en títulos suficientes a su finalidad informativa. Supletoriamente se les aplica el régimen de las inscripciones, las cuales siempre tendrán un valor prevalente.

– Respecto de las inscripciones marginales en los folios de nacimiento, merece explicación el criterio adoptado en cuanto a los hechos que afecten a la patria potestad. La Ley prescribe la inscripción marginal de tales hechos, salvo el de fallecimiento de los padres, disposición que se cumple, pero evitando que haya inscripciones repetidas sobre un mismo hecho en distintas Secciones del Registro. Los hechos, pues, que son inscribibles separadamente y que producen, como consecuencia, una alteración de la patria potestad, sólo darán lugar a la nota marginal de referencia. De acuerdo con el criterio legal, la muerte de los padres no constará marginalmente en el folio de nacimiento.

– La filiación natural materna no solo llegará al Registro en virtud del acto de reconocimiento, sino que, conforme a las disposiciones de la nueva Ley se considerará acreditada por el parte técnico del alumbramiento y por la declaración de quien tenga conocimiento cierto del hecho, si bien es el padre la persona a quien la Ley cita en primer lugar entre los obligados a formular la declaración.

El Reglamento considera que, en consecuencia de lo establecido en la nueva Ley, el artículo 132 del Código Civil ha sido modificado de tal modo, que ya no se tachará de oficio toda revelación que sobre la madre natural se haga en los asientos en base a la declaración del padre. De esta manera adquirirán seguridad las inscripciones, no infrecuentes, de filiación materna natural practicadas en virtud de declaración formulada por padre concubinario. No se olvida la defensa que la Ley concede a la víctima de falsas atribuciones de filiación, y con esa finalidad bastará, según el Reglamento, que conste al Encargado la oposición de la interesada, para omitir toda mención de la maternidad en la inscripción. Así se evitarán asientos afrentosos, que habrían de quedar inmediatamente sin el efecto propio, en virtud del ulterior asiento de desconocimiento.

En cuanto a la filiación legítima, se han seguido rigurosamente las prescripciones del Código Civil, teniendo en cuenta que por dicho Cuerpo legal la presunción de legitimidad se asienta en un doble tipo de circunstancias, inscribibles unas en el folio de nacimiento y otras en la Sección II del Registro.

Sobre documentos públicos aptos para el reconocimiento de la filiación natural, se ha seguido la doctrina consagrada en la práctica.

En congruencia, por último, con la especial eficacia que tiene la inscripción, no se ha permitido la de reconocimiento alguno sin que se acredite, con un mínimo de garantías, la adecuación al ordenamiento jurídico.

A fin de facilitar la identificación de la persona y, a la vez, con el propósito de velar la situación enojosa del que carece de padres conocidos, los Encargados consignarán en la descripción de nacimiento o por nota marginal nombres de frecuente uso como si fueran de padre o madre del inscrito, que constará preceptivamente entre las menciones de identidad.

– Se completa y desarrolla lo que la Ley dispone sobre una serie de cuestiones, como son la de imposición de nombre propio, quién la hace y cómo; apellidos, en general; determinación de los de legitimado por concesión soberana y de los que adquieren la nacionalidad española: reglas para la inversión de los apellidos del hijo natural reconocido sólo por la madre; apellidos adoptivos y expedientes sobre nombres y apellidos. En cuanto a apellidos de los hijos adoptivos, se sigue lo que el Código Civil dispone después de su última reforma, y se completan, conforme a su espíritu, las normas sustantivas, procurando la mayor protección de los intereses del adoptado.

– Se regula especialmente el expediente sobre nacionalidad y se dan normas complementarias de las sustantivas, en las que, naturalmente, se inspiran; así las relativas a opción y a la nacionalidad de la mujer casada.

En general, no es posible que el Registro proporcione una prueba directa de la nacionalidad de la persona: pero para facilitar su determinación se pretende llevar al Registro, por vía de inscripción o anotación, según proceda, un gran número de los hechos influyentes en la misma.

La facilidad para inscribir ciertas declaraciones sobre nacionalidad se atenúa con el limitado alcance que se concede a la fe del Registro.

– En cuanto a matrimonio, se adapta el Reglamento al vigente Concordato del Estado español con la Santa Sede, cuyas doctrinas están sustancialmente reflejadas en el Código y en la Ley del Registro Civil. La inscripción del matrimonio canónico, por lo demás, es objeto de mero desarrollo reglamentario. Las normas sobre matrimonio civil siguen la línea impuesta por el Código, recientemente reformado; por la nueva Ley del Registro, por el Decreto de veintiséis de octubre de mil novecientos cincuenta y seis y por la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de dos de abril de mil novecientos cincuenta y siete. Se concreta el régimen de consultas, recursos gubernativos e impugnaciones judiciales, perfilando las funciones del Juez de Paz en tan delicado acto jurídico.

– En cuanto a inscripciones de defunción, destacan las normas sobre fallecimiento en circunstancias excepcionales, las cuales implican un régimen de carácter más común y ordinario, que suple con ventaja a las numerosas y casuísticas disposiciones dictadas para situaciones de emergencia. También es de notar la flexible regulación de la licencia de inhumación para eliminar las dificultades suscitadas para la ordenación anterior.

– Respecto a la Sección IV, se han tenido en cuenta las disposiciones sobre Registro de Tutelas y Central de Ausentes. Por lo que hace a las representaciones legales distintas de la tutela o de la del ausente, el Reglamento es somero y restrictivo, porque la Ley, en esta parte, tiene un indudable carácter de ensayo: la prudencia aconseja recoger los datos de la experiencia antes de acometer una ordenación más amplia, detallada y precisa. No se han excluido, sin embargo, las representaciones que constan en documentos judiciales por la necesidad de adaptación al tenor de la Ley; su publicidad formal será más fácil por el Registro Civil que la que podían proporcionar los archivos judiciales.

– Se reciben los supuestos en que es necesario expediente gubernativo; se completa la concisión del texto legal y se dan reglas especiales para ciertos expedientes y para la inscripción de las resoluciones.

Especial atención se ha dedicado a los expedientes de inscripción de nacimiento fuera de plazo, a fin de disipar el confusionismo que existía hasta ahora sobre el modo de fijar la filiación dentro de este expediente.

La reconstrucción del Registro es objeto de un detallado ordenamiento, en el que se recogen las enseñanzas de la práctica y se prevén fórmulas flexibles, sin mengua de las debidas garantías.

Las declaraciones con valor de simple presunción podrán utilizarse, entre otros fines, para conseguir verdaderos certificados de nacionalidad, similares a los que se difunden en la legislación comparada, y cuya falta se acusaba en la nuestra.

La tramitación de los expedientes está presidida por los criterios de economía, celeridad y eficacia que el Estado trata de imponer en todas sus actuaciones. Por la que afecta a la competencia se parte del principio de atribuirle al Juez de Primera Instancia, dada la importancia que tiene cuanto afecte el estado civil, sin perjuicio de confiar la instrucción e, incluso en los casos que lo permita la naturaleza o menor entidad de la cuestión planteada – la decisión– a los propios Encargados, en aras a la rapidez y a fin de minar la excesiva acumulación de asuntos en los Juzgados de Primera Instancia.

La realidad exige una fácil prueba de la vida y de la soltería o viudez, y a este efecto se brindan a la Administración y a los particulares los más sencillos medios probatorios, la comparecencia del sujeto y la declaración jurada, respectivamente, con lo que, además, de acuerdo con las nuevas tendencias, se simplificará la mecánica burocrática. Se dispone, sin embargo, que se sigan expidiendo fes de vida, soltería o viudez, a cuyo efecto se ha establecido un procedimiento, con un mínimo de garantías, adecuado al fin pretendido.

– Sin perjuicio del principio de gratuidad respecto a los asientos u otros conceptos determinados, el Reglamento respeta el tradicional régimen arancelario y al propio tiempo regula el beneficio registral de pobreza con gran generosidad, facilitando

extraordinariamente la prueba, de acuerdo con las exigencias de la práctica. Se prevén también otros supuestos de gratuidad en la expedición de certificaciones y se elimina el confusionismo actual en tales casos.

– La integración en el Reglamento de la ordenación orgánica del Cuerpo de Médicos del Registro Civil contribuirá a la simplificación de los textos legales, actualmente vigentes, sin mengua de lo que exige una adecuada sistematización legislativa, ya que dichos funcionarios están afectos al exclusivo servicio del Registro. Se ha procurado que, sin perjuicio de los derechos adquiridos, la reglamentación responda a los criterios que inspiraron la ordenación general de los funcionarios en cuanto no exija otra cosa la especialidad de la función. Se incorpora, simplificado, el ordenamiento de su Mutualidad Benéfica, creada por Orden de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno, y, para representación del Cuerpo, se crea una Junta especial. El régimen económico de dichos funcionarios sigue siendo el de la percepción directa de derechos arancelarios. Teniendo en cuenta las necesidades del servicio y la posibilidad de una congrua dotación de los funcionarios, se limita dicho servicio a las capitales de provincia y poblaciones de más de cincuenta mil habitantes.

– La complejidad y el carácter innovador de la nueva legislación plantea una prolija serie de cuestiones de Derecho intertemporal, entre otras, las de cierre de la antigua Sección IV, incorporación al Registro Civil del Registro de Tutelas, publicidad formal, nuevos libros e impresos, nombre y apellidos y cartas de naturaleza. A resolverlas tienden las disposiciones transitorias, con las que se pretende también liquidar la compleja problemática suscitada a raíz de la guerra de Liberación por los asientos practicados en territorio no sujeto a las Autoridades legítimas, que ya fue abordada en disposiciones anteriores; a este efecto, y con el fin de mantener, hasta donde sea posible, la virtualidad de los asientos, se extiende, en principio, a los practicados en dichos territorios, el régimen ordinario sobre defectos y procedimientos de corrección.

– En las disposiciones finales se determina el régimen jurídico del Registro en las provincias africanas, que no puede ser otro que el general, salvo las excepciones que impongan las especialidades existentes en materia de órganos y de hechos inscribibles relativos a indígenas. La última disposición deja vigente el sistema actual de Aranceles, pues, aun reconociendo que la nueva legislación exige determinadas adaptaciones, éstas tendrán cabida en las disposiciones que les sean específicas.

En virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba, con el carácter de definitivo, el adjunto Reglamento del Registro Civil, que comenzará a regir el primero de enero de mil novecientos cincuenta y nueve.

REGLAMENTO DEL REGISTRO CIVIL

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

CAPÍTULO PRIMERO

Reglas comunes y complementarias

Artículo 1.

Los órganos del Registro Civil se comunicarán directamente entre sí de oficio. Por el mismo procedimiento se realizará la comunicación entre los Registros Consulares y los situados en España.

Artículo 2.

Las Autoridades, funcionarios o particulares podrán formular peticiones ante el Registro Civil de su residencia o domicilio, cuando la oficina competente, a la que se dará inmediato traslado, radique en otro término o demarcación.

Las notificaciones y, en general, toda comunicación al peticionario o parte se hará de oficio a través de la oficina de presentación en el domicilio que hubieren señalado en la misma población.

El Encargado, asistido, en su caso, por el Secretario, deberá trasladarse al lugar en que haya de formularse una declaración inscribible por persona que, por enfermedad u otra causa, no pueda acudir al Registro.

Artículo 3.

Quienes tienen capacidad para realizar un acto de estado civil, la poseen para todas las actuaciones registrales relativas al mismo.

Artículo 4.

La muerte del interesado no impide la inscripción pretendida ni la tramitación de un expediente en cualquier tiempo incoado.

Artículo 5.

Salvo justificadas razones de urgencia, el despacho de asuntos se llevará a efecto a las horas de servicio, que se anunciarán en lugar visible al público.

La inscripción de defunción se considera siempre de urgencia.

Artículo 6.

Para las obligaciones impuestas en esta legislación que no tengan señalado cumplimiento inmediato o plazo especial, éste será de tres días.

No se computará el día en que acaezca el hecho inicial del plazo.

Artículo 7.

En las peticiones que promuevan expediente o que exijan una legitimación especial, deberá hacerse constar por diligencia del Encargado, Secretario u Oficial la identidad del peticionario, a no ser que la firma de éste hubiera sido autenticada o se comparezca por Procurador de los Tribunales.

Deberá constar la identidad de los testigos en todo caso.

Los particulares o los testigos que no fueren conocidos podrán ser identificados por dos testigos de conocimiento o mediante documento oficial de identificación.

Cuando para la inscripción sea necesaria la identificación, se expresará por diligencia en acta separada o en el propio cuerpo del asiento.

Artículo 8.

La Oficina de presentación dará al peticionario, si éste lo pidiera, justificante de haberse formulado, verbal o por escrito, petición o declaración, o de la recepción de documentos, en su caso.

Se admitirá como recibo la fotocopia o copia simple del escrito o documento de que se trate, fechada, firmada y sellada por el funcionario a quien se entregue.

Artículo 9.

En todas las oficinas del Registro habrá, a disposición del público, un ejemplar de la Ley y del Reglamento y de los formularios oficiales.

Artículo 10.

En el Registro se utilizarán los libros e impresos oficiales, y, en su defecto, se seguirán los modelos oficiales, haciéndose constar la causa por la que se prescinde del impreso oficial.

El blanco del impreso destinado a la circunstancia que no pueda acreditarse se llenará con la frase «no consta».

Artículo 11.

Los asientos, certificaciones y diligencias expresarán, en su caso, el carácter de sustituto del autorizante. Tratándose de Juez de Paz, no se hará mención de su calidad de delegado ni de circunstancia alguna del Juez Encargado.

Artículo 12.

Las menciones de identidad consisten, a ser posible, en los nombres y apellidos, nombre de los padres, número del documento nacional de identidad, naturaleza, edad, estado, domicilio y nacionalidad.

Artículo 13.

Firmarán dos testigos a ruego de quien debe y no sabe o no puede hacerlo.

Los mismos testigos no podrán sustituir en el asiento o diligencia a más de una persona.

Artículo 14.

Rubricará los asientos y certificaciones el empleado que materialmente los extienda.

Artículo 15.

Las diligencias serán fechadas y firmadas por el Encargado y por el Secretario, donde existiere.

Artículo 16.

En las actuaciones y expedientes son de aplicación supletoria las normas de jurisdicción voluntaria.

CAPÍTULO II

De la publicidad del Registro

Sección Primera. De las certificaciones

Artículo 17.

El Encargado y, por su delegación, el Secretario son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro. Están, además, obligados a informar a los interesados para facilitarles la publicidad registral.

El interés en conocer los asientos se presume en quien solicita la certificación.

Artículo 18.

La manifestación y examen de los libros tendrá lugar a la hora más conveniente para el servicio y bajo la vigilancia del Encargado.

Artículo 19.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21, las Autoridades y funcionarios, cuando lo exijan los asuntos de su respectiva función, y con indicación de los mismos, pueden conocer, por examen directo, certificación o nota simple informativa, el contenido de cualquier asiento o documento del Registro, salvo los correspondientes al libro de Matrimonios Secretos.

Interesada de oficio, certificación o nota simple, sobre más de un folio registrar, el Encargado puede optar por la manifestación de Libros, excepto que otra cosa se imponga por Ley o Decreto o por la Dirección General. En estos últimos casos, podrá comprenderse en una sola certificación el contenido de diferentes folios.

Artículo 20.

Los Encargados comunicarán a los órganos oficiales, sin necesidad de petición especial, los datos exigidos por Ley, Real Decreto o por la Dirección General.

Igualmente remitirán al Instituto Nacional de estadística, a través de sus Delegaciones, y a los servicios de Estadística Municipal los boletines sobre nacimientos, abortos, matrimonios, defunciones u otros hechos inscribibles.

Los órganos competentes suministrarán, antes de que los hechos se hagan constar en el Registro, los impresos de boletines redactados de acuerdo con la Dirección General. Serán extendidas por el promotor o titular del asiento, Médico, Sanitario o Encargado, según prescriba el modelo y el Encargado consignará en ellos con el sello del Registro el tomo, página y fecha de la inscripción, y en los de abortos, los números del legajo correspondiente. No se consignarán en los boletines datos de identidad de los particulares afectados por los hechos, para cuya publicidad se requiere autorización especial.

Artículo 21.

No se dará publicidad sin autorización especial:

1.º De la filiación adoptiva o desconocida o de circunstancias que descubran tal carácter y del cambio del apellido Expósito u otros análogos o inconvenientes.

2.º De la rectificación del sexo.

3.º De las causas de privación o suspensión de la patria potestad.

4.º De los documentos archivados, en cuanto a los extremos citados en los números anteriores o a circunstancias deshonorosas o que estén incorporados en expediente que tenga carácter reservado.

5.º Del legajo de abortos.

6.º De los cambios de apellido autorizados conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 208 de este Reglamento.

La autorización se concederá por el Juez Encargado y sólo a quienes justifiquen interés legítimo y razón fundada para pedirla. La certificación expresará el nombre del solicitante, los solos efectos para que se libra y la autorización expresa del Encargado. Este, en el registro directamente a su cargo, expedirá por sí mismo la certificación.

Artículo 22.

No obstante, no requieren autorización especial para obtener certificación:

1.º Respecto de los extremos a que se refiere el número primero del artículo anterior, el propio inscrito o sus ascendientes, descendientes o herederos. Respecto de la adopción plena, el adoptante o el adoptado mayor de edad, y respecto de la simple, además, los herederos, ascendientes y descendientes de uno y otro.

2.º Respecto de la rectificación del sexo, el propio inscrito.

3.º Respecto de las causas de privación o suspensión de la patria potestad, el sujeto a ésta o sus ascendientes o descendientes o herederos.

4.º Respecto de los documentos archivados, las personas antes referidas en los distintos supuestos, y cuando se trate de resolución notificada, el destinatario de la notificación.

5.º Respecto del legajo de abortos, los padres.

6.º Respecto de los cambios de apellido autorizados conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 208, únicamente la persona inscrita.

Tampoco requieren autorización los que tienen bajo su guarda las personas antes referidas y los apoderados especialmente por aquéllos o estas. Aunque el apoderamiento escrito o la guarda no consten fehacientemente, el Encargado discrecionalmente podrá estimarlos acreditados.

En la certificación se expresará, en todos los supuestos de este artículo, el nombre del solicitante.

Artículo 23.

Para obtener certificaciones no es necesaria solicitud por escrito, excepto:

- 1.º Si la busca ha de exceder de dos años.
- 2.º Para las que requieran autorización previa.
- 3.º Para las negativas, que necesariamente se referirán al tiempo expresamente indicado por el solicitante.
- 4.º Cuando se pretenda que, en su caso, se formalice resolución denegatoria.
- 5.º Cuando le presente en oficina distinta de la que ha de librar la certificación.

La solicitud contendrá los datos necesarios para la busca.

Artículo 24.

Las certificaciones que se soliciten con urgencia se expedirán o denegarán en veinticuatro horas.

Artículo 25.

Denegada la certificación, se expedirá nota simple o, si se hubiere solicitado, se formalizará resolución denegatoria, con referencia en una y otra a la solicitud, indicando su fecha y peticionario. La nota o resolución será motivada en tanto no revele dato alguno de que no pueda certificarse y, en su caso, expresará, en fórmula general, que sólo pueden solicitar certificación las personas señaladas por las disposiciones vigentes. Entablado recurso contra la resolución, el Encargado elevará informe reservado sobre los motivos de la denegación.

Artículo 26.

Las certificaciones se extenderán sin dejar espacio para transcripciones marginales. Los asientos marginales se transcribirán a continuación del texto, antes de la fecha y firma.

Cabe certificar sobre copias de los asientos, obtenidas por fotografía o procedimientos análogos del modo que autorice la Dirección General.

Artículo 27.

En las certificaciones constarán:

- 1.º El Registro, con indicación en los Municipales, del término y provincia, y en los Consulares, de la población y Estado.
- 2.º Las menciones de identidad del inscrito que aparezcan en la inscripción principal.
- 3.º La página y tomo del asiento, o al folio y legajo correspondiente.
- 4.º Las demás circunstancias exigidas.
- 5.º La fecha, el nombre y firma del Encargado o del Secretario que certifique, y sello de la oficina.

Los defectos o lagunas del asiento se harán constar en caracteres destacados por el subrayado o diverso color o tipo de letra.

Artículo 28.

Las certificaciones pueden ser positivas o negativas, y de asientos o de documentos archivados.

Las positivas de asientos pueden ser literales o en extracto.

Las literales comprenden íntegramente los asientos a que se refieren, con indicación de las firmas.

Las certificaciones en extracto u ordinarias, contienen los datos de que especialmente hace fe la inscripción correspondiente, según resulte de las inscripciones ulteriores modificativas, sin expresión de éstas, y, también, las notas marginales de referencia a las inscripciones o anotaciones de matrimonio, tutela, representación o defunción del nacido o a la de nacimiento.

Artículo 29.

La certificación en extracto de nacimiento ordinaria no da fe de la filiación: expresará la fecha y lugar de nacimiento, sin precisar hora y sitio, y entre las menciones de identidad referirá los nombres propios de los padres, reales o figurados, que aparezcan en la inscripción. Tratándose de adoptados, mencionará únicamente el nombre del padre y madre cuyos apellidos ostentan en primer lugar.

Esta certificación declarará que sólo da fe del hecho, fecha y lugar del nacimiento y del sexo del inscrito.

Artículo 30.

En la certificación literal de nacimiento se hará constar que se expide para los asuntos en los que sea necesario probar la filiación, sin que sea admisible a otros efectos.

Artículo 31.

Las certificaciones no requieren legalización para surtir sus efectos ante cualquier órgano, sin perjuicio de las diligencias de comprobación que éste estime oportuno realizar en caso de duda fundada.

Artículo 32.

Las certificaciones referirán, literalmente o en extracto, según su clase, las anotaciones del mismo folio, en cuanto se relacionan con el hecho de que se certifica.

Artículo 33.

Las certificaciones positivas de documentos podrán ser totales o de particulares y, unas y otras, literales, en relación o mixtas. En la de particulares se hará constar que «en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja o modifique lo inserto», y si lo hay, se hará, necesariamente, relación de ello en la certificación.

Las certificaciones de documentos podrán hacer referencia a extremos concretos contenidos en un expediente terminado o en tramitación.

Artículo 34.

Las negativas de asientos o documentos archivados harán referencia, según lo solicitado, a un tiempo determinado o al transcurrido desde el establecimiento del Registro respectivo.

Artículo 35.

De lo mismo que puede certificarse se dará, sin garantía, nota simple informativa a quien la solicite.

Sección Segunda. Del Libro de Familia

Artículo 36.

El Libro de Familia se abre con la certificación del matrimonio no secreto y contiene sucesivas hojas destinadas a certificar las indicaciones registrales sobre el régimen económico de la sociedad conyugal, el nacimiento de los hijos comunes y de los adoptados conjuntamente por ambos contrayentes, el fallecimiento de los cónyuges y la nulidad, divorcio o separación del matrimonio.

También se entregará Libro de Familia al progenitor o progenitores de un hijo no matrimonial y a la persona o personas que adopten a un menor. Se hará constar, en su caso, el matrimonio que posteriormente contraigan entre sí los titulares del Libro.

En el Libro se asentará con valor de certificaciones cualquier hecho que afecte a la patria potestad y la defunción de los hijos, si ocurre antes de la emancipación.

Los asientos-certificaciones son en extracto, sin transcripción de notas y en los de nacimientos no se expresará la clase de filiación. Pueden rectificarse en virtud de ulterior asiento-certificación.

Artículo 37.

El Libro de Familia se entregará a sus titulares, o a personas autorizadas por éstos, inmediatamente después de la inscripción del matrimonio en el Registro ordinario o, salvo que ya lo tuvieren, cuando se inscriba una filiación no matrimonial o una adopción.

Cuando la entrega del Libro tenga lugar por consecuencia de la inscripción de una adopción, habrá de cancelarse el asiento de nacimiento que figure en el anterior Libro de Familia expedido, en su caso, al progenitor a progenitores por naturaleza. Si en este Libro anterior consta únicamente ese asiento de nacimiento, dicho Libro será anulado.

Artículo 38.

La entrega del Libro, cualquiera que sea el tiempo en que tenga lugar, se hará constar siempre al margen de la correspondiente inscripción de matrimonio o, en defecto de éste, en cada una de las inscripciones de nacimiento.

Los cónyuges o el titular o titulares de la patria potestad tendrán siempre el Libro correspondiente. En caso de pérdida o deterioro, obtendrán del mismo Registro un duplicado, en el que se extenderán las certificaciones oportunas. En el duplicado se expresará que sustituye al primitivo y de su expedición se tomará nota en las inscripciones correspondientes del Registro.

Artículo 39.

El titular del Libro exigirá que en él se extiendan todas las certificaciones pertinentes inmediatamente de la inscripción. El Encargado del Registro velará, especialmente por el cumplimiento de esta obligación.

Artículo 40.

El Encargado facilitará gratuitamente, a los titulares del Libro, las hojas supletorias de los impresos necesarios del mismo tamaño y de papel común. Las hojas supletorias serán rubricadas por el Encargado y selladas con el de la oficina, y su número se expresará por diligencia al final de la última.

TÍTULO II

De los órganos del Registro

CAPÍTULO PRIMERO

De la Dirección General de los Registros y del Notariado

Artículo 41.

Dentro del Ministerio de Justicia, compete a la Dirección General de los Registros y del Notariado la dirección e inspección de los servicios del Registro Civil. En general, le corresponde cumplir y hacer cumplir la Ley, el Reglamento, preparar las propuestas de cuantas disposiciones en la materia hayan de revestir forma de Orden o Real Decreto e informar sobre las cuestiones propias del Registro Civil.

Será oído el Ministerio de Asuntos Exteriores sobre las peculiaridades del servicio de libros e impresos en cuanto a los Registros Civiles en el extranjero.

Artículo 42.

La Dirección General comunicará a los órganos del Registro las resoluciones o instrucciones directamente o por conducto de los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia o del Ministerio de Asuntos Exteriores.

Los Encargados o Inspectores del Registro Civil no quedan obligados por órdenes o instrucciones emanadas de Organismos distintos de aquellos a quienes la Ley encomienda este servicio. En consecuencia, toda orden dirigida a esos funcionarios por otros superiores jerárquicos indicará su carácter de traslado.

Artículo 43.

Los Encargados del Registro pueden elevar a la Dirección, previo informe del Ministerio Fiscal, propuestas para mejorar el servicio o resolver cuestiones de carácter general.

CAPÍTULO II

De los Registros

Sección primera. De los Registros Municipales

Artículo 44.

En las poblaciones en que haya más de un Juzgado de Primera Instancia, el servicio del Registro Civil queda sujeto a las siguientes reglas:

1.^a Existirán uno o más Registros, siempre a cargo de Jueces de Primera Instancia, asistidos por los correspondientes Secretarios judiciales.

2.^a El Ministerio de Justicia, atendiendo a las circunstancias de cada población, adoptará o promoverá las medidas convenientes y en particular:

a) Si en el término municipal ha de existir un único Registro o varios, señalándose en este caso la competencia de cada uno.

b) El Juez o Jueces de Primera Instancia a quienes incumbe el Registro Civil y, en su caso, las funciones que a cada uno corresponden.

c) Si el Juez o Jueces han de dedicarse exclusivamente al servicio del Registro.

En todo caso, la decisión sobre estos extremos y la provisión de vacantes de Juez, Secretario y personal auxiliar se ajustarán a las disposiciones orgánicas de la Administración de Justicia.

Corresponde al Ministerio de Justicia, a propuesta de la Dirección General, la determinación del número de Médicos del Registro Civil y la distribución entre ellos de los servicios.

3.^a El Secretario, por delegación del Encargado, podrá desempeñar por sí solo: la función de certificar; todas las funciones registrales a que se refiere el párrafo segundo del artículo 46, y las relativas a las fes de vida o estado. Las mismas atribuciones tendrá el Oficial habilitado de la Administración de Justicia en quien el Secretario, a su vez, delegue, previa autorización del Encargado.

4.^a En el ámbito de funciones referido en el párrafo segundo del artículo 46, las inscripciones que pueden practicarse en virtud de declaración pueden igualmente practicarse en virtud de acta que de tal declaración levante dicho Oficial o Secretario, siempre que se extienda el asiento antes de los veinte días de ocurrir el hecho inscribible.

Para que el Juez pueda expedir la licencia de entierro se requiere que se haya levantado el acta y que conste el parte y comprobación de la muerte en los términos exigidos para la inscripción.

Artículo 45.

La Dirección General podrá autorizar, cuando el servicio lo requiera, la apertura de varios tomos del Libro Diario, así como los tomos que en cada una de las Secciones de un Registro pueden estar simultáneamente abiertos.

Artículo 46.

En los Registros Municipales, el Juez de Paz actúa por delegación del Encargado y con iguales facultades, salvo en los expedientes.

En su virtud, extenderá las inscripciones dentro del plazo de nacimiento de hijos habidos en matrimonio, las ordinarias de defunción, las de matrimonio en forma religiosa mediante la

certificación respectiva, las de matrimonio en forma civil cuyo previo expediente haya instruido, y las notas marginales que no sean de rectificación o cancelación.

No deberá, sin embargo, extender ningún otro asiento, salvo en casos de urgente necesidad, sin recibir instrucción particular y por escrito del Encargado, solicitada y despachada inmediatamente, la cual será archivada con los demás antecedentes relativos al asiento, reservándose minuta el Encargado.

En todo caso, cumplirá cuantos cometidos reciba del Encargado del Registro.

Las certificaciones, siempre, se expedirán y firmarán conjuntamente por el Juez y el Secretario.

Artículo 47.

Corresponde a los Jueces de Primera Instancia ilustrar y dirigir a los Jueces de Paz, aclarando sus dudas, corrigiendo sus errores, dándoles las instrucciones necesarias para el desempeño de su cometido y encareciéndoles la máxima diligencia y la consulta en los casos dudosos.

Siempre que lo imponga el servicio y, al menos, una vez al año visitarán los Registros a su cargo para examinar minuciosamente todos los asientos, documentos archivados y diligencias posteriores a la última visita y proveer a lo necesario en orden a su buen funcionamiento. Si en el año o años anteriores no se hubieren efectuado estas visitas, darán cuenta de ello al Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Del resultado levantarán por duplicado acta minuciosa, uno de cuyos ejemplares entregarán al Juez de Paz; la visita se diligenciará en el Libro de Personal y Oficina y en cada uno de los de inscripciones abiertos.

Artículo 48.

Los Jueces de Primera Instancia, en cuanto Encargados del Registro, serán sustituidos de acuerdo con lo prescrito para aquellos cargos.

Artículo 49.

Juez y Secretario responden solidariamente de cuantos actos autoricen conjuntamente relativos al Registro.

El Secretario se atenderá a lo ordenado por el Juez; pero si estimare que hay infracción, salvará su responsabilidad dando seguidamente cuenta al órgano inmediato superior.

Sección segunda. De los Registros Consulares y Central

Artículo 50.

Habrá un Registro para cada demarcación consular; el Ministerio de Asuntos Exteriores comunicará al de Justicia los Consulados de España en el extranjero y su demarcación territorial.

Artículo 51.

Los Registros Consulares estarán a cargo de los Cónsules de España o, en su caso, de los funcionarios diplomáticos encargados de las Secciones consulares de la Misión Diplomática.

Serán sustituidos por el funcionario de carrera que corresponda y, en su defecto, por el Canciller o persona que le sustituya, según su Reglamento.

A falta del sustituto reglamentario, los hechos se inscribirán en el Registro Central.

Artículo 52.

El Registro Civil Central estará a cargo de dos Magistrados, asistidos de otros tantos Secretarios Judiciales. Los Magistrados se sustituirán entre sí y, en su defecto, serán sustituidos por los encargados del Registro Civil de Madrid. La Dirección General de los Registros y del Notariado determinará las funciones que correspondan a cada Encargado.

Artículo 53.

Los Registros Consulares carecen de Secretario; los asientos, certificaciones y diligencias se autorizarán solo por el Encargado.

Artículo 54.

Asumirá las funciones que, en orden a cada Registro se asignan al Presidente del Tribunal Superior de Justicia correspondiente, respecto del Central, el Presidente del de Madrid, y respecto de los Consulares, el propio Encargado o el sustituto legal de carrera.

El Ministerio Fiscal estará representado en los expedientes relativos al Registro Central por quien corresponda, según el Registro ante quien se ventilen, y en todo lo demás relativo al Registro por el Fiscal que se le asigne entre los de Madrid. Respecto de los Consulares, por el Canciller del Consulado, y en defecto de sustituto reglamentario, por dos españoles capaces e instruidos, nombrados por el Jefe de la Oficina Consular o de la Misión Diplomática. El representante se atenderá a las normas que rigen el Ministerio Fiscal y actuará en este cometido con independencia de los Cónsules.

No se puede actuar en el mismo asunto como Encargado y representante del Ministerio Fiscal.

Sección tercera. De la segregación, extinción y división de los Registros

Artículo 55.

Para cerrar un Registro en día señalado, el Encargado, a las cero horas, extenderá nota, con mención de la disposición, en el primer folio en blanco de cada libro. Los folios en blanco restantes serán inutilizados, trazando en toda su extensión un aspa e indicando al pie de cada uno su carácter de «Inutilizado», con la rúbrica del Secretario o Encargado, y sello de la oficina. En el último folio se pondrá nota de referencia a la de cierre.

Al ordenarse la segregación, división o extinción de un Registro se indicará el que conservará su archivo.

CAPÍTULO III

De la Inspección y sanciones

Artículo 56.

La Dirección General ejerce la inspección superior por sus funcionarios del grupo A, Licenciados en Derecho, con la categoría de Subdirectores o Jefes de Servicio, que tienen carácter y atribuciones de Inspectores centrales, sin perjuicio de la superior facultad del Director General.

Artículo 57.

Los Inspectores se atenderán a las instrucciones que reciban de la Dirección General para corregir las deficiencias que perturben el servicio.

Artículo 58.

La inspección ordinaria de los Registros Municipales se ejerce por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia respectivo o por el Magistrado en quien delegue para cada provincia.

La inspección se hará personalmente y una vez al año, sin perjuicio de las visitas extraordinarias que él o la Dirección estimen convenientes; dará cuenta a la Dirección General de la falta de inspección en el año o años anteriores.

La inspección recaerá:

1.º Sobre el Registro directamente a cargo del Juez de Primera Instancia, examinando las actas de las visitas que el Encargado hubiere efectuado en los Registros a su cargo, así como instrucciones particulares que hubiere dado a los Jueces de Paz.

2.º Sobre uno, al menos, por cada Juez de Primera Instancia de los Registros en que actúe por delegación el Juez de Paz, comprobando el cumplimiento de los deberes del respectivo Encargado.

Artículo 59.

La inspección ordinaria de los Registros Consulares se ejercerá, sin sujeción a periodos, por el Jefe de la Misión Diplomática. Puede delegar en otros funcionarios diplomáticos o consulares destinados en la misma, previa autorización del Ministerio de Asuntos Exteriores.

La del Registro a cargo del propio Jefe de Misión se efectuará por funcionario designado por el Ministerio de Asuntos Exteriores.

Artículo 60.

La inspección se referirá al tiempo posterior a la última según el Libro de Personal y Oficina.

El Inspector examinará los libros, legajos y expedientes, y, de modo especial, los expedientes de matrimonio civil y la documentación de cuentas arancelarias. En los libros de inscripciones abiertos y en el de Personal y Oficinas se extenderá diligencia de inspección.

Del resultado levantará, por duplicado, acta minuciosa, uno de cuyos ejemplares entregará al Encargado.

Artículo 61.

Los Inspectores ordinarios, en el mes de enero, darán a la Dirección General parte circunstanciada de las inspecciones designando nominalmente los Encargados en cuyos Registros no hubieran advertidos faltas y los que se encuentren en otro caso, con expresión de las observadas, medidas tomadas para corregirlas, si se ha procedido a la subsanación y las sanciones impuestas.

Artículo 62.

En los años terminados en cero o cinco, los Inspectores ordinarios enviarán, con el parte remitido a la Dirección General, una Memoria de las medidas aconsejables para el servicio, de cuya redacción encargarán, con un año de anticipación, a un Encargado de Registro, el cual utilizará los informes y propuestas de los demás, sujetos al mismo Inspector.

La Dirección podrá señalar, con la debida antelación, el tema o temas a que debe ceñirse la Memoria.

Un resumen de las Memorias, aprobado por la Dirección General, se incorporará al Anuario de este Centro.

Artículo 63.

Los particulares, así como el Ministerio Fiscal o cualquier funcionario, pueden denunciar cualquier infracción, morosidad o negligencia en orden al Registro al Inspector ordinario o a la Dirección General.

Artículo 64.

Los Inspectores que conozcan cualquier infracción en relación con el Registro están obligados:

- 1.º A su comprobación.
- 2.º A promover los remedios o expedientes para subsanarla.
- 3.º A imponer o proponer las multas.
- 4.º A dar cuenta a los órganos a quienes corresponda, en su caso, imponer corrección administrativa o exigir responsabilidades de otro orden.

Artículo 65.

Los órganos del registro comunicarán a sus superiores las infracciones a las que corresponda sanción mayor que a que ellos puedan imponer o cometidas por funcionarios no sujetos a su autoridad.

Los Jueces de Paz impondrán, como Delegados del Registro, multas hasta 250 pesetas.

En ningún caso las multas serán inferiores de 50 pesetas; podrán imponerse, aunque los infractores hubieren cesado en sus cargos, siempre que no hayan transcurrido cinco años de la infracción.

Se impondrán previa citación del infractor, examinando las causas que excusen, atenúen o agraven la infracción y teniendo en cuenta su situación económica. Se harán efectivas en papel del Estado y, en su defecto, por la vía de apremio.

TÍTULO III

Reglas generales de competencia

Sección primera. De la competencia de los Registros

Artículo 66.

En el Registro constarán los hechos que afecten a españoles, aunque determinen la pérdida de su condición de tales o hayan acaecido antes de adquirirla. También se inscribirán los que afecten mediatamente a su estado civil.

La duda sobre la nacionalidad del sujeto no es obstáculo para la inscripción de hecho. Tampoco lo es el no estar matriculado en el Consulado.

También constarán los acaecidos en el curso de un viaje a bordo de naves o aeronaves españolas.

En las inscripciones de nacimiento que hayan de practicarse en los Registros Consulares o Central, sin que esté acreditada conforme a Ley la nacionalidad española del nacido, se hará constar expresamente esta circunstancia.

Artículo 67.

La competencia del Registro de La Línea se extiende a Gibraltar en cuanto a los súbditos españoles. Se llevarán, respecto de dicho territorio, libros legajos y ficheros separados.

(Suprimido)

Artículo 68.

Los nacimientos, matrimonios y defunciones se inscribirán en el Registro Municipal o Consular del sitio en que acaecen, cualquiera que sea el domicilio de los afectados, la incardinación de la parroquia o el lugar de enterramiento.

Cuando sea competente un Registro Consular, si el promotor está domiciliado en España, deberá practicarse antes la inscripción en el Registro Central, y después, por traslado, en el Consular correspondiente.

A los efectos de la inscripción dentro de plazo de nacimiento en el Registro Civil del domicilio del progenitor o progenitores legalmente conocidos, habrán de concurrir las condiciones establecidas por el artículo 16.2 de la Ley y la justificación del domicilio se realizará por exhibición de los documentos nacionales de identidad oportunos o, en su defecto, por certificación del padrón municipal.

El solicitante o solicitantes de tal inscripción deberán manifestar, bajo su responsabilidad, que no han promovido la inscripción en el Registro Civil correspondiente al lugar del nacimiento y acompañarán una certificación acreditativa de que tampoco se ha promovido la inscripción por la Dirección del Centro hospitalario en el que tuvo lugar el alumbramiento.

En estas inscripciones se hará constar expresamente, en la casilla destinada a observaciones, que se considera a todos los efectos legales que el lugar del nacimiento del inscrito es el municipio en que se ha practicado el asiento.

Artículo 69.

La inscripción de nacimiento o matrimonio ocurrido en el curso de un viaje se practica en el Registro del lugar en que se abandona el vehículo. Si el nacido o uno de los contrayentes falleciera antes de abandonarlo, dicha inscripción se practicará en el Registro en que se inscriba la defunción, y si fallecen ambos cónyuges, en aquel en que se inscriba el primer fallecimiento.

Artículo 70.

En caso de naufragio, en defecto de diligencias instruidas por autoridades españolas, se decidirá la competencia para la inscripción por razón del lugar del siniestro.

En la catástrofe aérea rigen las reglas del naufragio.

Sección segunda. De los nacimientos, matrimonios y defunciones ocurridos en circunstancias especiales

Artículo 71.

El acta en cuya virtud puede practicarse la inscripción de nacimiento, matrimonio o defunción, cualquiera que sea el tiempo transcurrido, será autorizada:

1.º Si los hechos ocurren en el curso de un viaje marítimo o aéreo, por el Contador del buque de guerra, o, en las otras naves, por el Comandante, Capitán o Patrón.

2.º Ocurridos en campaña, por el Comandante de la unidad o por cualquier Oficial encargado.

3.º En cualesquiera circunstancias que impidan el funcionamiento del Registro correspondiente, por el Encargado del mismo, por el Delegado especial nombrado por la Dirección General y, en defecto de todos, por la autoridad gubernativa local.

4.º En lazareto, cárcel, cuartel, hospicio, hospital u otro establecimiento público análogo, ya ocurra el hecho en los inmuebles, ya en las ambulancias u otros móviles accesorios, por el funcionario a cuyo cargo esté la dirección o jefatura u otro formalmente encargado por éste.

5.º En los lugares desde los que no fuere posible durante más de un día el traslado a la oficina del Registro, por la autoridad gubernativa local.

6.º En los núcleos de población distantes de la oficina del Registro y determinados por la Dirección General, por el Delegado del Registro Civil, nombrado por el Juez de Primera Instancia.

7.º En los lugares en que sólo haya Agentes consulares honorarios de España, por éstos, aunque no sean de nacionalidad española.

Artículo 72.

Las autoridades o funcionarios referidos en el artículo anterior tienen los mismos deberes y facultades del Encargado del Registro respecto a la comprobación de nacimiento, filiación defunción o aborto, y, salvo en los supuestos de los números cuarto séptimo, para la licencia de entierro, que sólo expedirán si hubiera inconveniente para conseguir la ordinaria antes de las veinticuatro horas.

Artículo 73.

Los obligados a hacer la declaración lo están también a promover el acta y la inscripción.

Levantada el acta, será transcrita en el Diario de Navegación u otro libro de naturaleza análoga que reglamentariamente lleve quien la autorice: a falta de tal libro, el autorizante llevará uno especial para estas actas con las precauciones establecidas para el Diario de la oficina del Registro. En todo caso el asiento de transcripción será firmado por la persona que lo autorice.

El acta, con los documentos, en su caso, se remitirá por el medio más rápido y seguro al Registro competente, cuyo Encargado comunicará al remitente la práctica del asiento, con mención del tomo y página, o la resolución recaída. En el libro Diario constará por diligencia el envío al Registro y la comunicación de éste con sus particularidades.

Pasados treinta días del hecho, la inscripción, en virtud del acta, sólo puede practicarse previo expediente.

En campaña pueden constar diferentes defunciones en una sola acta.

Artículo 74.

En el acta de nacimiento que se levanta antes de las veinticuatro horas del hecho, porque el viaje durante el cual ocurre ha de terminar antes o porque concurren circunstancias que impiden la demora, se harán constar las horas del nacido y las circunstancias de urgencia que concurren.

La supervivencia a dicho plazo se demostrará, a efectos de inscripción, por acta separada de identificación del nacido, diligenciada, a presencia del Ministerio Fiscal, por el Encargado del Registro competente o por el del domicilio y, en defecto de acta, por expediente gubernativo.

El fallecimiento, antes de las veinticuatro horas del nacimiento, constará, igualmente, en el acta, que será incorporada, con los documentos complementarios, al legajo de abortos; si ocurre en circunstancias distintas del nacimiento, se acreditará con la declaración y parte pertinentes que, con el acta de nacimiento, se llevarán a dicho legajo.

Artículo 75.

Las actas levantadas en los supuestos especiales referidos en el artículo 71 por las correspondientes autoridades o funcionarios de país extranjero, no excluyen la necesidad del previo expediente; si bastan para la inscripción en Registro extranjero, tendrán la misma consideración que las certificaciones de este Registro.

Sección tercera. De los traslados de inscripciones

Artículo 76.

Pueden pedir el traslado de la inscripción de nacimiento, el nacido o sus representantes legales; de la de matrimonio, ambos cónyuges de común acuerdo, y de la de defunción, los herederos del difunto.

Trasladada una inscripción de nacimiento o de matrimonio al Registro del domicilio, habrán de transcurrir veinticinco años para que pueda admitirse un posterior traslado al Registro del nuevo domicilio.

Artículo 77.

La inscripción se traslada por medio de certificación literal remitida por vía oficial, sin desglose de documentos archivados; del tomo y página de la nueva inscripción se hará referencia en el índice del tomo abierto en la fecha del hecho inscrito; y en el asiento cancelatorio, además de estos datos, se consignará el del registro donde aquella se practique mediante la comunicación de haberse realizado el traslado.

En caso de adopción, si los solicitantes del traslado así lo piden, en la nueva inscripción de nacimiento constarán solamente, además de los datos del nacimiento y del nacido, las circunstancias personales de los padres adoptivos y, en su caso, la oportuna referencia al matrimonio de estos.

En las nuevas inscripciones a las que refiere este artículo se hará referencia a la antigua.

Artículo 78.

Las inscripciones practicadas en los Registros Consulares y en el Central podrán ser trasladadas desde cualquiera de ellos al Registro del domicilio. En éste, si es municipal, se extenderán exclusivamente los posteriores asientos marginales.

Sección cuarta. De las incompatibilidades

Artículo 79.

Los funcionarios del Registro pueden actuar con tal carácter respecto de los hechos en que hayan intervenido como Juez o Fedatario. Pero no intervendrán en los asuntos en que los funcionarios o los parientes con los que son incompatibles hayan actuado como Abogado ni tampoco en las actuaciones motivadas por infracciones cometidas por unos o por otros.

TÍTULO IV

De los asientos en general y modo de practicarlos

CAPÍTULO PRIMERO

De los títulos de inscripción

Sección primera. De las clases de títulos y sus requisitos

Artículo 80.

La inscripción se practicará en cuanto resulten legalmente acreditado cualquier hecho de que hace fe, según su clase, aun cuando no puedan constar todos los datos exigidos, sin perjuicio de las diligencias para completarla.

Artículo 81.

El documento auténtico, sea original o testimonio, sea judicial, administrativo o notarial, es título para inscribir el hecho de que da fe. También lo es el documento auténtico extranjero, con fuerza en España con arreglo a las leyes o a los Tratados internacionales.

Artículo 82.

Las sentencias y resoluciones firmes son títulos suficientes para inscribir el hecho que constituyen o declaran; si contradicen hechos inscritos, deben ordenar para ser inscribibles, la rectificación correspondiente.

Artículo 83.

No podrá practicarse inscripción en virtud de sentencia o resolución extranjera que no tenga fuerza en España; si para tenerla requiere «exequátur», deberá ser previamente obtenido.

Las sentencias o resoluciones canónicas, para ser inscritas, requieren que su ejecución, en cuanto a efectos civiles, haya sido decretada por el Juez o Tribunal correspondiente.

Artículo 84.

No es necesario que tengan fuerza directa en España, excepto cuando lo impida el orden público.

1.º Las sentencias o resoluciones extranjeras que determinen o completen la capacidad para el acto inscribible.

2.º Las autorizaciones, aprobaciones o comprobaciones de autoridad extranjera en cuanto impliquen formas o solemnidades del acto en el país en que éste se otorga.

Artículo 85.

Para practicar inscripciones sin expediente en virtud de certificación de Registro extranjero, se requiere que éste sea regular y auténtico, de modo que el asiento de que se certifica, en cuanto a los hechos de que da fe, tenga garantías análogas a las exigidas para la inscripción por la Ley española.

Se completarán por los medios legales los datos y circunstancias que no puedan obtenerse de la certificación o parte extranjero, por no contenerlos, por no merecer, en cuanto a ellos autenticidad o por ofrecer, por cualquier otro motivo, dudas sobre su realidad.

La falta de inscripción en el Registro extranjero no impide practicarla en el español mediante título suficiente.

Sección segunda. De los requisitos complementarios de los documentos

Artículo 86.

Con los documentos no redactados en castellano ni en ninguna de las demás lenguas oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas, o escritos en letra antigua o poco inteligible, se acompañará traducción o copia suficiente hecha por Notario, Cónsul, Traductor u otro órgano o funcionario competentes.

No será necesaria la traducción si al Encargado le consta su contenido.

Artículo 87.

Los documentos auténticos expedidos por autoridad o funcionario español competente no requieren legalización para surtir efectos en los Registros Civiles españoles.

Artículo 88.

A salvo lo dispuesto en los Tratados internacionales, requieren legalización los documentos expedidos por funcionario extranjero y los expedidos en campaña o en el curso de un viaje marítimo o aéreo.

Artículo 89.

Aun siendo preceptiva la legalización, no se exigirá si consta al Encargado la autenticidad, directamente, o bien por haberle llegado el documento por vía oficial o por diligencia bastante. No se exigirá legalización ulterior si consta la autenticidad de la precedente.

El Encargado que dude fundadamente de la autenticidad de un documento, realizará las comprobaciones oportunas, sin dilatar el plazo o tiempo señalado para su actuación.

Artículo 90.

La legalización, a efectos del Registro, se hará, tratándose de documentos extranjeros, por el Cónsul español del lugar en que se expidan o por el Cónsul del país en España.

Si se trata de documentos expedidos en campaña o en el curso de un viaje marítimo o aéreo, la legalización se practicará, a estos efectos, por el Subsecretario del Ministerio correspondiente, sin perjuicio de la competencia atribuida al Cuerpo Militar de Intervención de la Defensa.

Artículo 91.

La adecuación de un hecho o documento al Derecho extranjero no conocido por el Encargado se justificará por testimonio del Cónsul en España del Cónsul de España en el país o de Notario español que conozca tal Derecho.

CAPÍTULO II

De quienes promueven la inscripción y del auxilio para conseguirla

Artículo 92.

Puede promover la inscripción quien presente título suficiente.

La obligación de promoverla se refiere a todos sus datos y circunstancias.

Artículo 93.

Están especialmente obligados a promoverla sin demora los representantes legales de los legalmente obligados, cuando éstos sean incapaces.

Artículo 94.

El Encargado deberá de oficio:

1.º Practicar la inscripción cuando tenga en su poder los títulos suficientes. Si ha de devolverlos o remitirlos a otro órgano, librará gratuitamente testimonio en relación, que archivará en el legajo.

2.º Comunicar al Ministerio fiscal las denuncias de hechos o datos no inscritos o sobre errores del Registro y la insuficiencia de títulos determinantes de asientos, con su remisión y, si hubiera de devolverlos, de testimonio bastante igualmente librado por él.

3.º Instruir a los interesados y excitar o exigir su actuación cuando proceda.

Artículo 95.

Las Autoridades, funcionarios y particulares prestarán el auxilio necesario para la concordancia del Registro y la realidad.

A este efecto, las Autoridades y funcionarios comunicarán los hechos no inscritos, con todas las circunstancias posibles, al Ministerio Fiscal, con remisión de los documentos que puedan servir de título. Será preferente el Registro Central al Consular, si ambos fueren competentes.

En los duplicados, autos, expedientes o matrices, se consignará esta comunicación, y extendido el asiento, la que debe enviar el Encargado, con indicación de tomo y página o de la resolución recaída.

Artículo 96.

Los órganos del Registro prestarán auxilio a los Registros extranjeros, en régimen de reciprocidad.

Artículo 97.

Los Cónsules recabarán los partes de las inscripciones que afecten a españoles practicadas en el Registro del país.

CAPÍTULO III

De los Libros del Registro y de su archivo

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 98.

En cada Registro se llevarán:

1.º Los libros correspondientes a las Secciones que comprende: el Diario, que en los Registros Consulares puede ser sustituido por el Libro Registro General, y el de Personal y Oficina.

2.º Un orden de legajo por Sección: otro indistinto de Inscripciones, indicaciones, cancelaciones y anotaciones marginales el de Notas Marginales, el de Personal y Oficina, el de Expedientes, el de Otros Documentos y el de Abortos.

3.º Y además un fichero por cada Sección, otro de fes de vida o estado, y los cuadernos auxiliares y ficheros que juzgue conveniente el Encargado o prescriba la Dirección General.

Artículo 99.

Los Libros de Inscripciones del Registro Central serán:

1.º Los libros formados por Secciones, con los duplicados de las inscripciones consulares.

- 2.º Los ordinarios destinados a las demás inscripciones para las que es competente.
- 3.º El Libro Especial de Matrimonios Secretos.

Artículo 100.

Los libros, objetos y documentos estarán en condiciones de seguridad, bajo la custodia del Encargado, que dará cuenta a la superioridad del especial peligro de incendio, inundación o cualquier otro que no pueda prevenir con sus medios.

Los legajos no remitidos al Archivo Provincial se custodiarán, a ser posible, en distinta habitación que los libros de inscripciones.

Artículo 101.

Las diligencias judiciales que exijan el examen directo de los libros se practicarán en la oficina del Registro.

Por mandato judicial, se hará desglose temporal de los demás documentos, que se entregarán contra recibo.

Artículo 102.

Los Registros Municipales remitirán cada año al Archivo Provincial, en el mes señalado por el Encargado de éste:

1.º Los legajos correspondientes a las inscripciones, una vez transcurridos cinco años de éstas.

2.º Los Libros de Inscripciones si han transcurrido, a partir de la inscripción principal, cincuenta años en el de defunciones y ciento veinticinco en los demás.

En iguales condiciones remitirá el Registro Central al Archivo de Madrid los legajos de inscripciones en libros ordinarios, estos mismos libros y los de inscripciones duplicadas.

El Encargado del Archivo velará por el cumplimiento del servicio.

Artículo 103.

El Encargado del Registro Municipal, designado por la Dirección General, lo será también del Archivo Provincial, incluso a efectos de asientos y certificaciones.

El Archivo se instalará en un edificio distinto al del Registro Civil. La ordenación se hará por partidos judiciales, comarcas, términos municipales, Registros, clases de libro o legajo y, finalmente, dentro de cada clase, por orden cronológico.

Artículo 104.

Los Libros de Inscripciones y el de Personal y Oficina se conservarán siempre.

Serán vendidos e inutilizados en forma que se evite la publicidad de su contenido; los legajos y Libros Diarios de fecha superior a cincuenta años; las fichas de defunciones y de fes de vida o estado de más de cien; las de matrimonio de más de ciento cincuenta, y las demás de fecha superior a doscientos.

Sección segunda. De los libros en especial

Artículo 105.

Los libros estarán formados por hojas fijas o por hojas móviles, foliadas y selladas y en las que se expresará la Sección y tomo del Registro. Se encabezarán con diligencia de apertura, en la que se indicará el Registro, la Sección o clase de libro, el número correlativo que le corresponde entre los de su Sección o clase, y el de páginas destinadas a asientos.

Extendida la inscripción principal en el último folio registral útil, se pondrá diligencia de cierre expresiva del motivo de clausura, número total de inscripciones principales y el de páginas utilizadas.

Las diligencias de apertura y cierre se autorizarán por el Encargado y Secretario, en su caso.

El carácter especial del libro que, siempre por Secciones separadas, se abra por causa de corrección, reconstitución o rectificación, constará en las diligencias de apertura y cierre.

El Ministerio de Justicia podrá establecer que los libros se formen por encuadernación posterior de las declaraciones, formuladas en impreso oficial, que abran folio registral. En este caso, las declaraciones, numeradas y selladas, se conservarán por orden cronológico y se encuadernarán cuando el tomo abarque trescientos folios, incorporándose al libro las oportunas diligencias de apertura y cierre, así como los índices.

El Ministerio de Justicia podrá igualmente decidir, sin perjuicio de la conservación de los libros, la informatización de los Registros y la expedición de certificaciones por ordenador.

Artículo 106.

No habiendo disponible libros editados oficialmente, el Encargado, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiere haber incurrido, habilitará otros, formados como aquellos o conforme a los modelos establecidos.

El Encargado numerará las páginas destinadas a asientos y estampará el sello de su oficina en cada hoja, debiendo, además, rubricarlas en su parte superior. En la diligencia de apertura se hará mención de estos extremos.

Artículo 107.

Los Libros de Inscripciones tendrán un índice de folios registrales, ordenado por apellidos de los inscritos, y los de Matrimonios, por apellidos de ambos cónyuges, y en él se expresará también el nombre propio y la página.

El índice de la Sección Cuarta se llevará por tutelados o titulares del patrimonio sujeto a la representación, antes de producirse ésta.

Las inscripciones principales practicadas en tomo distinto de aquel al que corresponderían de haberse extendido en el tiempo ordenado se reflejarán también en el índice de este último, con indicación de tomo y página.

Consumidas las hojas relativas a una letra, se indicará en la última línea el lugar en que continúa el índice; en general, se harán las indicaciones para facilitar la busca y evitar errores, permitiéndose adiciones e interlineados.

Sección tercera. De los libros auxiliares

Artículo 108.

En el Libro Diario se consignará:

1.º La fecha de entrada de todo documento, con indicación de procedencia y legajo en que se archiva. Se exceptúan los antecedentes de inscripciones de nacimiento, matrimonio y defunción practicadas en tiempo oportuno y, salvo petición del presentante, los relativos a la expedición de fes de vida o estado, entregados a mano.

2.º Las declaraciones que no provoquen inmediatamente la inscripción a que van destinadas, aunque de ellas se levante acta; se hará referencia al contenido y declarante, que firmará el asiento, si no lo ha hecho en acta o documento que quede en el Registro.

3.º La fecha, tomo y página de las inscripciones y anotaciones marginales, expresando los nombres y apellidos del inscrito.

4.º La salida de cualquier documento, con expresión del asunto, pero no la entrega a mano de certificaciones.

Artículo 109.

En el Libro Diario se abrirá un asiento para cada asunto bajo el número de orden correlativo, y en él se expresarán, sin claros intermedios, las entradas y salidas que ocurran con relación al mismo.

A este efecto, se dedicará, a cada asiento el espacio necesario, y cuando se agote, se abrirá otro suplementario con recíprocas referencias.

Los asientos no requieren firmas ni sellos. Las adiciones, apostillas, interlineados, raspaduras, tachados o enmiendas se salvarán, en la primera línea útil, dentro del asiento o en el suplementario, empleando paréntesis y haciendo referencias mutuas.

El libro estará provisto de un índice alfabético.

Artículo 110.

Podrá exigirse que en el recibo de títulos, o aparte, se certifique gratuitamente el asiento de presentación.

El sello de entrada y salida, con la fecha correspondiente, será estampado en los documentos que produzcan asiento en el Libro Diario; no se dará salida a ninguna resolución o comunicación sin estamparlo en su minuta y en todos sus traslados.

Artículo 111.

El Libro de Personal y Oficina tendrá las siguientes partes; primera, Inventario; segunda, Personal; tercera, Inspecciones, y cuarta, ámbito territorial y sus modificaciones.

Artículo 112.

El inventario detallará los libros, legajos, el sello oficial y demás objetos archivados.

Se pondrá diligencia inmediata de las entradas y salidas, indicando la procedencia o destino; de las salidas se exigirá recibo.

En caso de destrucción se pondrá diligencia de su alcance en cada tomo y, en su día, el de la cancelación por traslado o reconstitución.

En las diligencias de toma de posesión, sustitución o reincorporación, el entrante expresará su conformidad con el inventario o las faltas que notare. En la propia diligencia o en otra complementaria explicará el sustituido, que también firmará, las faltas advertidas.

Artículo 113.

En la parte de personal se dedicarán folios separados a cada cargo de la plantilla para expresar por diligencia:

1.º La fecha de posesión, con la firma y rúbrica del funcionario o empleado.

2.º En los folios de Encargado y Secretario, el cuadro respectivo de sustituciones y las que ocurran, incluso por incompatibilidad, expresando causa y duración.

3.º Fecha del cese.

4.º Las resoluciones declaratorias de que se han realizado actuaciones por quien no estaba legítimamente encargado.

Sólo se reflejarán los cambios de Juez encargado en el libro del Registro que está directamente a su cargo.

Artículo 114.

La diligencia de inspección expresará el carácter, hora y fecha, inspector y entrega del duplicado del acta.

La de visita del Encargado a Registro en que actúa Juez de Paz contendrá análogas circunstancias.

Artículo 115.

En la parte de «Ámbito Territorial» se consignará por diligencia:

1.º El del Registro, y en el de la sede del Juez Encargado, términos a su cargo.

2.º Las agregaciones o segregaciones.

3.º La procedencia del territorio, según la demarcación anterior a la creación o modificación y destino del segregado. Se expresarán los Registros afectados, con precisión de los que conservan el archivo, fecha de entrada en vigor de las modificaciones y disposiciones que las ordenen.

4.º Tiempo que haya dejado de funcionar el Registro por concurrir circunstancias excepcionales.

Sección cuarta. De los legajos y ficheros

Artículo 116.

Los legajos se formarán por orden cronológico, dando un número correlativo a cada documento, cualquiera que sea el de sus folios.

En los relativos a asientos se incorporarán todos los antecedentes, tras de hacer, en cada documento, indicación rubricada por el Secretario o Encargado, del tomo y página: aunque el expediente esté archivado en el Registro, el testimonio de la resolución que causa un asiento se incorporará al legajo correspondiente.

Las actas de nacionalidad, vecindad u otras que no producen asiento en el mismo Registro y cualquier otro documento no exceptuado, se llevarán al legajo especial de «Otros documentos».

Los legajos de expedientes, de otros documentos y de abortos tendrán un índice de los archivados.

Podrá obtener el desglose de un documento público, su presentante, terminadas las actuaciones correspondientes quedando en el legajo el recibo y testimonio bastante librado de oficio.

Artículo 117.

Los ficheros se ordenarán alfabéticamente por apellidos de los inscritos, y el de Matrimonios por los de ambos cónyuges, cada ficha tendrá las indicaciones del índice alfabético, fecha del hecho y referencia el tomo.

Las fichas de los duplicados del Registro Central indicarán, además, el Consulado.

Sección quinta. De los libros especiales del Registro Central

Artículo 118.

Los Registros Consulares y el Central se remitirán en la primera decena de cada mes, los duplicados del mes anterior y los partes literales de los asientos marginales extendidos en este tiempo, acusando recibo de las recepciones.

Cualesquiera que fueren los defectos de los asientos, los duplicados serán incorporados y los marginales transcritos siempre que no haya dudas fundadas de su coincidencia con los del Registro remitente.

Los duplicados podrán ser extendidos por medio de fotografía o procedimiento análogo, debiendo cuidar el remitente que la impresión sea indeleble y de letra claramente legible, y que su tamaño coincida con el de los folios de los libros de inscripciones. En todo caso, las firmas exigidas en las inscripciones deberán ser originales en los duplicados y, de comprender éstos más de un folio, estampará en cada uno de ellos su firma el Encargado.

Artículo 119.

La incorporación de los duplicados a su Sección se hará por diligencia, asignándoles un número correlativo. Reunido el número de hojas convenientes y numeradas las páginas, serán encuadradas con sus hojas complementarias e índices.

Cada tomo tendrá diligencia de apertura, sin expresión del número de páginas, y cierre, con esta expresión, autorizadas ambas por el Encargado; previamente a la de cierre, sellará y rubricará las hojas complementarias en el centro de su parte superior, numerando también sus páginas, y así constará en la diligencia.

Artículo 120.

Los duplicados de una inscripción se anulan en aquello en que se contradicen.

Artículo 121.

El Libro Especial de Matrimonios Secretos se formará como el ordinario y se llevará con el sigilo necesario, correspondiéndole dos clases de legajos: el de antecedentes de inscripciones, que se llevará con precauciones iguales, y el de los relativos a publicaciones.

CAPÍTULO IV
De la calificación

Artículo 122.

El Encargado del Registro no puede consultar cuestiones sujetas a calificación.
Los Jueces de Paz suspenderán, por el tiempo estrictamente necesario, la extensión o denegación del asiento, cuando fuere obligatoria u oportuna la consulta al Encargado.
Formulada consulta, quedan en suspenso los plazos establecidos.

Artículo 123.

No procede la inscripción incompatible con otra anterior sin antes remover legalmente el obstáculo.

Artículo 124.

El acuerdo denegatorio o suspensivo se formulará con indicación ordenada y precisa de todos los defectos, formas de subsanarlos, si es posible, y cita concreta de las disposiciones aplicables.

Denegada o suspendida una inscripción, quien la promoviera en virtud de declaración tiene derecho a que se levante acta de ésta y del acuerdo recaído.

La denegación o suspensión se notificará a los que promuevan el asiento y, en su caso, al Ministerio fiscal. Esto se entiende sin perjuicio de la comunicación que proceda a la Autoridad o funcionario que expidió el documento, quien, a su vez, en caso de denegación o suspensión, lo notificará a las partes del procedimiento o acto o promotores del documento, dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Artículo 125.

Sin perjuicio de los derechos de los interesados, tiene personalidad para entablar recurso el Notario autorizante del título y, en todo caso, el Ministerio Fiscal.

Artículo 126.

Aunque se practique la inscripción, cabe el recurso si sus términos no concuerdan con los títulos.

En el mismo folio se inscribirá marginalmente la inscripción del recurso con indicación de su alcance y advirtiendo que la practicada pende de la resolución definitiva, la que se inscribirá, haciendo constar la confirmación o cancelación de la inscripción o los extremos que varíe.

Artículo 127.

El plazo para el recurso se cuenta desde la inscripción, y, no practicándose ésta, desde la notificación.

Al escrito de interposición se acompañarán los documentos calificados y, en su caso, el acta de la declaración y acuerdo recaído.

Artículo 128.

Antes de la inscripción, aun acordada en recurso gubernativo, es posible señalar defectos que la impidan, no observados en calificaciones anteriores, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el Encargado que, por negligencia inexcusable, no los hubiere advertido.

Artículo 129.

El procedimiento judicial entablado durante el plazo para recurrir gubernativamente no impide la inscripción y los recursos gubernativos.

Practicado el asiento, se inscribirá al margen aquel procedimiento con indicación de su alcance y advirtiéndole que la inscripción pende de la sentencia, la que se inscribirá haciendo constar la confirmación o cancelación de la inscripción o los extremos que varíe.

Denegado aquél por los órganos del Registro, quedan en suspenso, en virtud del procedimiento entablado oportunamente, los plazos para practicar el ordenado en la sentencia.

CAPÍTULO V

De la extensión de los asientos

Artículo 130.

Las inscripciones de nacimiento, matrimonio, defunción y la primera de cada tutela o representación legal, son principales; las demás, marginales.

Artículo 131.

Las inscripciones principales o que abren folio registral se practicarán sucesivamente, en los espacios a ellas destinados. Por folio registral se entiende la parte del libro dedicada a una inscripción principal y sus asientos marginales, cualquiera que sea el número de sus páginas.

La inscripción principal que no quepa en el espacio correspondiente continuará en el dedicado a asientos marginales, con las oportunas referencias; la línea siguiente a la última escrita de la continuación y la parte de ésta línea que hubiera quedado sin escribir serán cubiertas con una raya de tinta; quienes deban firmar la inscripción principal firmarán también la continuación.

Artículo 132.

Los asientos marginales empezarán en la cabeza del espacio correspondiente, y, sin dejar huecos intermedios, seguirán por orden cronológico; continuarán en las hojas complementarias del tomo, tras hacer constar, con caracteres destacados, la página y columna asignada en que continúan, donde se hará referencia, a su vez, al folio registral.

Artículo 133.

Las páginas indebidamente en blanco se inutilizarán en cuanto se observe la falta con dos rayas de tinta cruzadas en forma de aspa, indicándose por nota la causa.

De igual modo se inutilizarán los espacios en blanco existentes entre asientos marginales.

Las líneas o partes de líneas que no fueran escritas por entero se inutilizarán con una raya de tinta.

Artículo 134.

Se interrumpirá el asiento en cuanto el Encargado observe error en el libro o folio en que aquel se extiende.

Interrumpido por cualquier causa un asiento, se cubrirá con una raya de tinta la línea o parte de línea por escribir y la siguiente a la última total o parcialmente escrita.

Si no fuera posible practicar el nuevo asiento o se requiriera expediente previo, el interrumpido se cancelará; sin perjuicio de que, cuando se practique el precedente, se hagan mutuas referencias.

Artículo 135.

Los asientos se escribirán en letra clara y con tinta indeleble; en los marginales se utilizarán caracteres diminutos y sólo contendrán las expresiones indispensables.

Las cantidades se consignarán en guarismos, salvo las que expresan la hora y fecha del hecho y de la inscripción.

En los asientos se expresarán los títulos nobiliarios o dignidades cuya posesión legal conste o se justifique debidamente en el acto.

Artículo 136.

Se numerarán correlativamente las inscripciones y anotaciones principales extendidas en los libros no editados oficialmente y siempre contendrán las menciones de identidad del inscrito.

Los asientos marginales se señalarán en todo caso por letras, según orden alfabético, y en ellos se designará al sujeto por su nombre y apellidos.

Artículo 137.

Las menciones de identidad se ajustarán a las siguientes reglas:

1.^a Junto al nombre y apellidos constarán, cuando fueren distintos, los usados habitualmente.

2.^a La mujer casada se designará con sus propios apellidos, aunque usare el de su marido. La extranjera que, con arreglo a su ley personal, ostente el apellido de su marido, será designada con éste, pero se hará referencia, además, al apellido de nacimiento.

3.^a La edad se indicará si en la inscripción no consta el día de su nacimiento, y se contará por años cumplidos.

4.^a La naturaleza hará referencia al término municipal de nacimiento y, no siendo éste cabeza de partido, a la provincia, y si es país extranjero, a la nación.

5.^a El domicilio se precisará como la naturaleza, con indicación de calle y número o entidad de población, cuando no sea capital del municipio.

Cuando la inscripción se practique en virtud de declaración, el Encargado procurará comprobar los datos con los de su propio Registro o mediante la exhibición de certificación de nacimiento, Libro de Familia o cualquier otro documento oficial.

Artículo 138.

Las horas se expresan contando el día desde la cero a las veinticuatro.

El lugar en que los hechos acaecen se indicará en las inscripciones de nacimiento, matrimonio y defunción con los datos exigidos para expresar el domicilio, agregando en sus caso, el carácter del establecimiento o advocación del templo; no se expresarán las circunstancias en el aspecto en que sean deshonrosas. En las demás inscripciones basta, para expresar el lugar, su referencia en la mención del funcionario autorizante del título u otra genérica.

Artículo 139.

La declaración en virtud de la cual se practica un asiento se expresará indicando el nombre apellidos, domicilio y carácter del declarante.

El asiento firmado por testigos contendrá su nombre, apellidos, domicilio y calidad de su intervención.

Artículo 140.

La fecha y funcionario autorizante del documento auténtico que deben constar en el asiento son los del original o matriz.

El funcionario autorizante se designa por su nombre y apellidos, carácter y lugar en que ejerce el cargo.

Las autoridades se designan sólo por su carácter, y si no son de ámbito nacional, por el lugar.

La inscripción en virtud de testamento expresará, en su caso, además de su fecha, la de la protocolización y Notario que la autoriza.

Artículo 141.

Los funcionarios que autoricen las inscripciones se designan por su nombre, apellidos y carácter.

Artículo 142.

No se empleará en los asientos y certificaciones adiciones, apostillas, interlineados, raspaduras, testados enmiendas. Se pondrá, sin embargo, una raya sobre las palabras equivocadas o innecesarias de modo que no impida su lectura.

Estas tachaduras y las omisiones se salvarán al final, antes de la fecha y firma, por la persona que extienda el asiento o certificación; en tal caso, se cubrirá con una raya de tinta el encasillado de la data y se pondrá data a mano; tras las tachaduras u omisiones, con números correlativos entre paréntesis, se harán las oportunas llamadas al lugar en que se salvan.

Los encasillados, cuando sean innecesarias, serán cubiertos con una raya de tinta, sin necesidad de salvarlos.

Artículo 143.

No se cerrará un asiento sin que se entere de su contenido quien debe suscribirlo; si no puede leer, le dará lectura el Encargado.

Artículo 144.

En los asientos y diligencias de los libros del Registro no se pondrá el sello de la oficina.

CAPÍTULO VI
De las anotaciones

Artículo 145.

En la anotación constará el hecho de que informa, y de modo destacado, tanto en el asiento como en la certificación, el carácter de tal, su valor simplemente informativo y que en ningún caso constituye la prueba que proporciona la inscripción.

Artículo 146.

Anotado un hecho, su inscripción podrá practicarse marginalmente por simple referencia al contenido de la anotación.

Inscrito el hecho, se cancelará su anotación con referencia a la inscripción.

Artículo 147.

Las anotaciones pueden ser rectificadas y canceladas en virtud de expediente gubernativo en que se acredite la inexactitud o por título suficiente para rectificar o cancelar la correspondiente inscripción.

Artículo 148.

Las personas que han pedido la anotación están obligadas a pedir su cancelación cuando proceda.

Artículo 149.

Se aplicarán a las anotaciones supletoriamente las reglas de las inscripciones.

Artículo 150.

La anotación de procedimiento referirá la pretensión deducida en cuanto afecta al contenido del Registro. Se extenderá al margen del folio afectado, pero si en el procedimiento se pretende una inscripción principal, la anotación abrirá folio registral.

El título para practicarla es el mandamiento judicial, librado de oficio o a instancia de parte, en virtud de un principio de prueba bastante.

La anotación caducará y será cancelada de oficio a los cuatro años de su fecha. Son posibles prórrogas sucesivas por igual plazo, obtenidas como la anotación, y se harán constar, como esta, en el Registro.

También será cancelada si se justifica la extinción del procedimiento.

Artículo 151.

El hecho cuya inscripción no puede practicarse por no resultar, en alguno de sus requisitos, legalmente acreditado puede anotarse en cuanto a los extremos debidamente justificados. Pero no procede la anotación si resulta evidente su ineficacia absoluta e insubsanable: la verificada será cancelada al acreditarse la ineficacia.

Artículo 152.

Para anotar el estado civil según la Ley extranjera o la existencia o inexistencia de hecho o resolución que le afecte, es suficiente:

- 1.º El título público correspondiente.
- 2.º La certificación o parte oficial del Registro extranjero regular y auténtico.
- 3.º Si el hecho o situación no puede acreditarse mediante este Registro, la declaración oficial extranjera.

Artículo 153.

Son objeto de anotación las sentencias o resoluciones extranjeras sobre hechos inscribibles, aunque no puedan tener fuerza en España.

Artículo 154.

Cabrá también la anotación:

1.º En sustitución de Inscripción principal que no pueda practicarse inmediatamente a cuyo Registro sea imposible el acceso y al solo efecto de servir de soporte a asientos marginales; en la anotación se indicará este carácter especial, y puede extenderse en virtud de declaración del interesado: desaparecida la situación que la motivó, será cancelada y los asientos marginales, trasladados, en su caso.

2.º De la resolución judicial española denegatoria de la ejecución de una sentencia anotable.

3.º Del prohijamiento o acogimiento, en virtud de certificación de la Junta Provincial de Beneficencia.

4.º De la desaparición de hecho en virtud de sentencia firme, expediente gubernativo o declaración de la autoridad judicial que instruya las diligencias seguidas por causa de siniestro o de violencia contra la vida, en que el desaparecido hubiera encontrado con riesgo inminente de muerte, o en virtud del auto por el que se constituye la defensa. En la anotación se indicará la fecha del siniestro o violencia y cuantas circunstancias puedan influir, en su día, en la declaración de fallecimiento. A falta de reglas especiales se aplican las de las inscripciones de declaración de ausencia y fallecimiento.

CAPÍTULO VII

De las notas marginales

Artículo 155.

Los hechos que, como el matrimonio posterior de los padres, afecten mediatamente a una persona constarán por nota marginal de referencia a la inscripción practicada.

Artículo 156.

Al margen de la inscripción de nacimiento de los sujetos a tutela o curatela, o titulares del patrimonio sometido a representación, se pondrá nota de referencia a la de tutela, curatela o representación.

Artículo 157.

Las anotaciones producen la nota o mención de referencia que provocarían las correspondientes inscripciones.

Artículo 158.

La Dirección General podrá ordenar notas de referencia a asientos de expedición de determinadas certificaciones y de cumplimiento o advertencia de obligaciones impuestas a los Encargados.

Artículo 159.

El Encargado que inscriba un hecho que produce nota marginal la consignará inmediatamente o enviará al competente parte duplicado con las circunstancias necesarias. Puesta la nota, se devolverá un ejemplar indicando el cumplimiento; pasados treinta días sin haberse recibido, se reiterará su envío, y pasados otros treinta, se dará cuenta a la superioridad.

Cuando en una población haya varios Registros y se ignore el competente, se hará la remisión al Encargado del Archivo Provincial para que promueva la nota.

Artículo 160.

En las notas marginales constará:

- 1.º Su carácter.
- 2.º El asiento o hecho a que se refieren.
- 3.º Y fecha y firma del funcionario o funcionarios autorizantes.

La referencia a un asiento o folio registral indicará la página, tomo y Registro y titular o titulares por su nombre y apellidos; la referencia que no se practique en el folio en que no encuentra el asiento expresará, además, la fecha y lugar de hecho. La referencia a un hecho también expresará el nombre y apellidos de los sujetos.

Artículo 161.

Los datos que proporciona el título que produce una inscripción serán suficientes para la referencia que debe hacerse en ella a otra, o a un hecho inscribible separadamente; pero el Encargado procurará comprobar los obtenidos en virtud de declaración con los de su propio Registro o mediante exhibición de certificación o documento oficial.

Igualmente se tomarán los necesarios para enviar los partes a los Registros que deben extender notas relativas al hecho.

Artículo 162.

Las referencias en nota o en el cuerpo de la inscripción serán agregadas, completadas o rectificadas en virtud de examen del propio Registro o de certificación o parte de la correspondiente inscripción y, en su caso, suprimidas, en virtud de expediente acreditativo de la inexactitud.

Al expresar la modificación o supresión se indicará el título que la produce.

CAPÍTULO VIII

De las cancelaciones

Artículo 163.

La cancelación total o parcial de un asiento por ineficacia del acto, inexactitud del contenido u otra causa se practicará marginalmente en virtud de título adecuado con sujeción a las formalidades del asiento cancelado y con indicación especial de la causa y alcance de la cancelación.

En su caso, será comprendida en la inscripción del hecho que la produce; en el folio en que procede la cancelación, si fuere distinto, se pondrá nota de referencia.

Artículo 164.

El asiento totalmente cancelado será cruzado con tinta de distinto color; si se cancela parcialmente, se subrayará la parte cancelada cerrándose entre paréntesis con llamada marginal al asiento cancelatorio.

TÍTULO V

De las Secciones del Registro

CAPÍTULO PRIMERO

De la Sección de Nacimientos y general

Sección primera. De la inscripción de nacimiento

Artículo 165.

La inscripción en virtud de declaración formulada antes de que el feto viviera veinticuatro horas enteramente desprendido del seno materno se convalidará acreditando, en expediente, la supervivencia a dicho plazo.

Artículo 166.

El plazo de declaración será de treinta días cuando se acredite justa causa, que constará en la inscripción.

La obligación de declarar afecta a los consanguíneos hasta el cuarto grado y a los afines hasta el segundo.

Artículo 167.

En el parte de nacimiento, además del nombre, apellidos, carácter y número de colegiación de quien lo suscribe, constará con la precisión que la inscripción requiere la fecha, hora y lugar del alumbramiento, sexo del nacido y menciones de identidad de la madre, indicando si es conocida de ciencia, propia o acreditada, y en este supuesto, documentos oficiales examinados o menciones de identidad de persona que afirme los datos, la cual, con la madre, firmará el parte, salvo si esta no puede o se opone, circunstancia que también se hará contar.

El parte o declaración de los profesionales y personal de establecimientos sanitarios que tengan obligación de guardar secreto no se referirá a la madre contra su voluntad.

Artículo 168.

El Encargado antes de inscribir, exigirá el parte adecuado. Y no obteniéndolo o siendo contradictorio a la información del declarante, comprobará el hecho por medio del Médico del Registro Civil o su sustituto, que ratificará o suplirá el parte exigido.

El Médico del Registro Civil o sustituto más cercano que resida en población situada a más de dos kilómetros podrá excusar su asistencia, y la comprobación se diligenciará en acta separada en virtud de la información de dos personas capaces que hayan asistido al parto o tengan noticia cierta de él.

En los Registros consulares, en defecto de parte adecuado del Médico de cabecera, se acudirá a la información supletoria a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 169.

La inscripción, cuando se ignore el término municipal y fecha de nacimiento, sólo procede en virtud de expediente que, necesariamente, en defecto de otras pruebas, establecerá el día, mes y año del alumbramiento, de acuerdo con la edad aparente, según informe médico, y el término, por el primero conocido de estancia del nacido. Tratándose de acogidos en casas de expósitos, basta como prueba la información que proporcionará su Jefe, al que, en su día, será comunicada la inscripción, con indicación del tomo y página.

En la resolución, tratándose de menores expósitos o abandonados, además de las circunstancias inscribibles, se mencionarán:

- 1.º La hora, fecha y sitio del hallazgo y menciones de identidad de la persona que los haya recogido.
- 2.º Señas particulares de conformación.
- 3.º Relación de documentos, ropas y demás objetos encontrados.
- 4.º Cuantas circunstancias sean útiles para la futura identificación.

Con la resolución se archivarán los documentos referidos; los demás objetos, siendo de fácil conservación, serán marcados para, en todo tiempo, poder ser reconocidos, y los que no estén bajo custodia de la casa de expósitos, serán convenientemente depositados.

No se expresará en los asientos ninguna indicación de la exposición o abandono.

Artículo 170.

En la inscripción de nacimiento constará especialmente:

- 1.º La hora, fecha y lugar de nacimiento. En los partos múltiples, de no conocerse la hora exacta de cada uno, constará la prioridad entre ellos o que no ha podido determinarse.
- 2.º Si el nacido es varón o mujer y el nombre impuesto
- 3.º Los padres, cuando legalmente conste la filiación.
- 4.º El número que se asigne en el legajo al parte o comprobación.
- 5.º La hora de inscripción.

Sección segunda. De las declaraciones de abortos

Artículo 171.

Se entiende por criaturas abortivas las que no reúnen las circunstancias exigidas para que un feto se reputé nacido, a los efectos civiles.

Artículo 172.

La competencia del Registro se determina, si la criatura nace muerta, como en los nacimientos y, en otro caso, como en las defunciones.

Artículo 173.

La declaración y parte expresarán al aborto o, en su caso, el alumbramiento y muerte; contendrán, en cuanto sea posible, las circunstancias exigidas para la inscripción de nacimiento y defunción y, particularmente, el tiempo aproximado de vida fetal y si la muerte de la criatura se produjo antes, al tiempo o después del alumbramiento, indicando en este último caso, con toda exactitud, las horas del alumbramiento y muerte.

Artículo 174.

El Encargado, con los requisitos de inscripción, pero en folio suelto, levantará acta de la declaración con referencia precisa al parte o a la información supletoria. Inmediatamente incorporará al legajo de abortos con el acta, los documentos relativos al declarado, cuya entrada debe constar, con la propia declaración, en el Libro Diario. Hecha la incorporación, expedirá la licencia de sepultura.

Sección tercera. De las inscripciones marginales de la Sección primera

Artículo 175.

En las inscripciones de filiación constarán las menciones de identidad del padre o madre, consignándose en la adopción, si es plena o simple.

Artículo 176.

La emancipación por concesión de quienes ejercen la patria potestad se inscribe en virtud de escritura o de comparecencia ante el Encargado del Registro.

La emancipación por concesión judicial y el beneficio de la mayor edad se inscriben en virtud del testimonio correspondiente.

Artículo 177.

La inscripción de la incapacitación expresará la extensión y límites de ésta, así como si el incapacitado queda sujeto a tutela o curatela, según la resolución judicial.

En la inscripción de la declaración de prodigalidad se expresarán los actos que el pródigo no puede realizar sin consentimiento del curador.

Artículo 178.

Es inscribible la providencia por la que se tiene por solicitada la declaración del estado de suspensión de pagos y el auto declarando este estado.

La inscripción de la declaración precisará si la insolvencia es provisional o definitiva, y los límites que el Juez fije a la capacidad del suspenso.

También es inscribible el hecho de haberse aprobado judicialmente el convenio en la suspensión de pagos y la rehabilitación del concursado o quebrado, expresando, respecto de éste, si es general o limitada.

Artículo 179.

En la inscripción de declaración de fallecimiento se expresará la fecha a partir de la cual se entiende ocurrida la muerte, salvo prueba en contrario.

Son inscribibles las resoluciones judiciales que dejan sin efecto las declaraciones de ausencia o fallecimiento.

Cualquier funcionario o particular que conozca la existencia de persona declarada ausente o fallecida o cuya desaparición esté anotada, lo comunicará al Ministerio Fiscal o al Encargado del Registro.

Artículo 180.

En la inscripción de hecho que afecte a la patria potestad se consignará:

1.º El hecho, con precisión de las circunstancias que influyan en la patria potestad.

2.º Si se produce adquisición plena o limitada, extinción, recuperación, restricción, prórroga o rehabilitación de la patria potestad, si el menor queda sujeto a tutela, facultades que pasan al otro progenitor y si hay administrador.

Cuando la alteración de la patria potestad es consecuencia de un hecho inscribible separadamente, se extenderá al margen de la inscripción de nacimiento, simplemente, nota de referencia a la inscripción del hecho, en la que se consignarán las circunstancias antes expresadas.

No se consignará nota de referencia a la inscripción de defunción del padre o madre.

Sección cuarta. De la filiación

Subsección primera. De la filiación materna

Artículo 181.

El padre que promueve dentro del plazo la inscripción de nacimiento, en virtud de declaración, puede expresar, a efectos de hacer constar en el Registro la filiación materna, la persona con quien hubiere tenido el hijo, siempre que la identidad de la madre resulte del parte o comprobación exigidos para la inscripción.

Artículo 182.

Las notificaciones en materia de dilación se harán al destinatario en persona y por el Encargado, directamente o cometiendo su cumplimiento al del domicilio, y guardándose, en cuanto sean compatibles con la conveniente reserva, las reglas de las notificaciones judiciales.

A la que figura como madre se lo advertirá expresamente, al ser notificada, que transcurridos quince días sin que formalice el desconocimiento ante el Encargado, la mención de filiación sólo podrá cancelarse en virtud de sentencia. Si la notificada no pudiere firmar, sin perjuicio de que lo haga a su ruego un testigo, pondrá en la notificación las huellas de los dedos pulgar, índice y medio de la mano derecha.

La notificación del asiento de filiación materna se hará constar por inscripción marginal, con indicación de su carácter personal, hora, fecha y lugar de la notificación y destinatario.

La del asiento de desconocimiento producirá nota marginal con las mismas indicaciones.

Subsección segunda. De la filiación paterna matrimonial

Artículo 183.

Cuando, por lo que resulta de la declaración o título de la inscripción, se presume que el hijo lo es del marido, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, en la inscripción de nacimiento, y en su defecto, por nota al margen, se hará referencia a la inscripción de matrimonio de los padres, y si no fueren conocidos todos los datos de la referencia, constará la fecha del matrimonio, y cuando menos, que éste tuvo lugar.

En este supuesto constarán en la inscripción las menciones de identidad del padre.

Artículo 184.

Nacido el hijo dentro de los ciento ochenta días siguientes a la celebración del matrimonio, se inscribirá la paternidad del marido, salvo que conste la declaración auténtica en contrario de este a que se refiere el artículo 117 del Código Civil.

Inscrita la paternidad, podrá ser cancelada por expediente gubernativo si la declaración auténtica del marido, para desvirtuar la presunción, se ha formulado en el tiempo y condiciones exigidos por el Código Civil.

Subsección tercera. De la inscripción de la filiación no matrimonial

Artículo 185.

Sólo se podrá inscribir, en virtud de declaración formulada dentro del plazo, la filiación no matrimonial de hijo de casada, así como el reconocimiento de la filiación paterna de progenitor distinto del marido si se comprueba antes de la inscripción que no rige la presunción legal de paternidad de éste.

Artículo 186.

Son documentos públicos aptos para el reconocimiento la escritura pública, el acta civil de la celebración del matrimonio de los padres, el expediente de inscripción de nacimiento fuera de plazo, las capitulaciones matrimoniales y el acto de conciliación.

La declaración de reconocimiento ante el Encargado cuando no pueda inscribirse inmediatamente, se diligenciará con las circunstancias del asiento, las de identidad del hijo y la firma del declarante, en acta por duplicado, uno de cuyos ejemplares se remitirá primero, en su caso, con la solicitud correspondiente, a la aprobación judicial, y después, con el testimonio de la aprobación, tras de diligenciar ésta en el duplicado, al Registro competente para, en su virtud, practicar la inscripción.

Artículo 187.

No se puede inscribir el reconocimiento de un hijo mayor de edad sin su consentimiento expreso o tácito. La existencia de este último podrá comprobarse en expediente gubernativo.

Artículo 188.

El reconocimiento de un menor o incapaz es inscribible, sin necesidad del consentimiento del representante legal ni de la aprobación judicial, cuando conste en testamento y se acredite la defunción del autor del reconocimiento. También es inscribible, sin necesidad de dicho consentimiento o aprobación, el reconocimiento de menores o

incapaces otorgado en otro documento público dentro del plazo establecido para practicar la inscripción de nacimiento; en este caso la inscripción de paternidad podrá ser suspendida o confirmada de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

Los reconocimientos inscritos conforme al párrafo anterior se notificarán al otro progenitor y, en su caso, al representante legal del nacido, y si este representante no fuera conocido, al Ministerio Fiscal. De haber fallecido el interesado, serán notificados sus herederos. Tales notificaciones se practicarán con arreglo a lo dispuesto por los párrafos primero y tercero del artículo 182.

Artículo 189.

Cualquiera que sea el tiempo transcurrido y aunque hayan muerto padre e hijo, el expediente para inscribir la filiación no matrimonial puede iniciarse a petición de quien tenga interés legítimo o de su representante legal.

La incoación será notificada en persona a los interesados, quienes en todo caso podrán constituirse en parte y formular oposición.

Para que la oposición de los constituidos en parte o del Ministerio Fiscal se entienda debidamente formulada a efectos de impedir la aprobación del expediente, debe presentarse en tiempo oportuno y expresar las razones por las que se estima que faltan los concretos fundamentos de fondo que en la solicitud se invoquen.

Artículo 190.

Es inscribible la sentencia penal firme que, en su fallo, determine una filiación.

Subsección cuarta. De la filiación desconocida

Artículo 191.

No constando su filiación, el Encargado consignará en la inscripción de nacimiento o en otra marginal, en lugar de los nombres de padre o madre, otros de uso corriente, con la declaración de que se consignan a efectos de identificar a la persona. Tales nombres serán los usados en las menciones de identidad.

A petición del interesado mayor de edad o de quien tenga la representación legal del menor, se suprimirán en el registro los nombres de la madre o padre que se hubieran inscrito a los efectos identificadores. Del mismo modo, quien tenga la representación legal del menor de edad podrá decidir en cualquier momento que no lleguen a consignarse tales nombres propios de la madre o padre a los efectos de identificar a la persona.

Las normas relativas a la imposición y modificación de apellidos que no corresponden por filiación, contenidas en la sección 5., capítulo I, del presente Título, regirán también, con las variaciones pertinentes, respecto de la imposición y modificación de los nombres de padre o madre a efectos identificadores.

Sección quinta. Del nombre y apellidos

Subsección primera. Del nombre propio

Artículo 192.

No se podrán imponer más de dos nombres simples o de uno compuesto. Cuando se impongan dos nombres simples, éstos se unirán por un guión y ambos se escribirán con mayúscula inicial.

Se considera que perjudican objetivamente a la persona los nombres propios que, por sí o en combinación con los apellidos, resultan contrarios al decoro.

La sustitución del nombre propio por su equivalente onomástico en cualquiera de las lenguas españolas requerirá, si no fuese notorio, que se acredite por los medios oportunos esta equivalencia y la grafía correcta del nombre solicitado.

Artículo 193.

El Encargado hará constar en la inscripción de nacimiento el nombre impuesto por los padres o guardadores, según lo manifestado por el declarante.

No expresándose nombre o siendo éste inadmisibles, el Encargado requerirá a las personas mencionadas en el párrafo anterior para que den nombre al nacido, con apercibimiento de que, pasados tres días sin haberlo hecho, se procederá a la inscripción de nacimiento imponiéndose el nombre por el Encargado.

Subsección segunda. De los apellidos en general

Artículo 194.

Si la filiación está determinada por ambas líneas y a salvo la opción prevista en el artículo 109 del Código Civil, primer apellido de un español es el primero del padre y segundo apellido el primero de los personales de la madre, aunque sea extranjera.

Artículo 195.

A petición del propio interesado, ante el Encargado, se antepondrá la preposición «de» al apellido paterno que fuere usualmente nombre propio o empezare por tal.

Artículo 196.

No puede imponerse de oficio como apellido el de Expósito u otro indicador de origen desconocido, ni nombre propio.

Establecida la filiación paterna, materna o en ambas líneas, perderán su vigencia los apellidos impuestos por no ser aquélla conocida.

Artículo 197.

En las inscripciones de reconocimiento, adopción, adquisición de nacionalidad española, resoluciones que afecten a estos hechos o cualquier otro que determine cambio de apellidos, se expresará con claridad el orden resultante.

Artículo 198.

La inversión de apellidos de los mayores de edad podrá formalizarse mediante simple declaración ante el encargado del Registro Civil del domicilio y no surte efecto mientras no se inscriba.

El mismo régimen rige para la regularización ortográfica de los apellidos para adecuarlos a la gramática y fonética de la lengua española correspondiente. Cuando no fuere un hecho notorio, deberá acreditarse por los medios oportunos que el apellido pertenece a una lengua vernácula y su grafía exacta en este idioma.

Artículo 199.

El que adquiere la nacionalidad española conservará los apellidos que ostente en forma distinta de la legal siempre que así lo declare en el acto de adquirirla, o dentro de los dos meses siguientes a la adquisición o a la mayoría de edad.

La declaración se ajustará a las reglas del artículo anterior.

Artículo 200.

En la inscripción de nacimiento constará la forma masculina o femenina del apellido de origen extranjero cuando en el país de procedencia se admite la variante, acreditándose ésta, si no es conocida por el Encargado, en virtud de testimonio del Cónsul en España, del Cónsul de España en el país o de Notario español que la conozca. Los hijos de españoles fijarán tales apellidos en la forma que en el uso haya prevalecido.

Al margen se podrán anotar las versiones de apellidos extranjeros cuando se acredite igualmente que son usuales.

Subsección tercera. De los apellidos de los hijos adoptivos

Artículo 201.

El adoptado en forma plena por una sola persona tendrá por su orden los apellidos del adoptante. Se exceptúan el caso en que uno de los cónyuges adopte al hijo de su consorte, aunque haya fallecido, y aquél en que la única adoptante sea mujer. En este último supuesto podrá invertirse el orden con el consentimiento de la adoptante y del adoptado si es mayor de edad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 207.

Artículo 202.

Constituida e inscrita una adopción simple, podrá convenirse después en cualquier momento, por escritura pública y en vida del adoptante o adoptantes, la sustitución de los apellidos del adoptado por los de aquél o éstos, o el uso de un apellido de cada procedencia, caso en que se fijará el orden de los mismos.

Artículo 203.

Fallecido el adoptante o los adoptantes simples, concesión de sus apellidos al adoptado requiere autorización del Ministerio de Justicia, a solicitud del adoptado, y con el consentimiento de los herederos, descendientes y cónyuge del adoptante o de sus representantes legales.

Artículo 204.

El adoptado transmite el primer apellido a los descendientes.

El cambio de apellidos por adopción alcanza a los sujetos a la patria potestad y también a los demás descendientes que expresamente lo consientan en la propia escritura o dentro de los dos meses siguientes. La declaración se ajustará a las reglas del artículo 198.

Subsección cuarta. De los expedientes sobre nombres y apellidos de la competencia del Ministerio o del Gobierno

Artículo 205.

El Ministerio de Justicia puede autorizar cambios de nombre y apellidos, previo expediente instruido en forma reglamentaria:

Son requisitos necesarios de la petición de cambio de apellidos:

1.º Que el apellido en la forma propuesta constituya una situación de hecho no creada por el interesado.

2.º Que el apellido o apellidos que se traten de unir o modificar pertenezcan legítimamente al peticionario.

3.º Que los dos apellidos que resulten después del cambio no provengan de la misma línea.

Podrá formularse oposición fundada únicamente en el incumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 206.

Los cambios pueden consistir en segregación de palabras, agregación, trasposición o supresión de letras o acentos, supresión de artículos o partículas, traducción o adaptación gráfica o fonética a las lenguas españolas, y en sustitución, anteposición o agregación de otros nombres o apellidos o parte de apellidos u otros análogos, dentro de los límites legales.

Las uniones no podrán exceder de dos palabras, sin contar artículos ni partículas.

El cambio de nombre propio requiere justa causa y que no perjudique a tercero.

Artículo 207.

Bastará que se cumpla el requisito del número primero del artículo 206, para que pueda autorizarse el cambio de apellidos en los siguientes casos:

a) Si se tratare de apellido a apellidos que no correspondan por naturaleza y el propuesto sea usual o perteneciente a la línea de apellidos conocida.

b) Si el apellido o apellidos solicitados correspondieren a quien tuviere adoptado, prohijado o acogido de hecho al interesado, siempre que aquél, o por haber fallecido, sus herederos, den su consentimiento al cambio. En todo caso se requiere que, por si a sus representantes legales, asientan al cambio el cónyuge y descendientes del titular del apellido.

Artículo 208.

No será necesario que concurra el primer requisito del artículo 205 para cambiar o modificar un apellido contrario al decoro o que ocasiones graves inconvenientes o para evitar la desaparición de un apellido español. Se entiende que un apellido ocasiona graves inconvenientes cuando, por cualquier razón, lleve consigo deshonra.

Cuando se den circunstancias excepcionales, y a pesar de faltar los requisitos que señala dicho artículo, podrá accederse al cambio por Real Decreto a propuesta del Ministerio de Justicia, con audiencia del Consejo de Estado.

En caso de que el solicitante de la autorización del cambio de sus apellidos sea objeto de violencia de género, podrá accederse al cambio por Orden del Ministro de Justicia. Para ello deberá acreditarse que quien alegue ser objeto de violencia de género ha obtenido alguna medida cautelar de protección judicial en el citado ámbito. También se podrá acceder al cambio de apellidos en la misma forma en cualquier supuesto en que la urgencia de la situación así lo requiera.

La Orden ministerial a que se refiere el párrafo anterior no será objeto de publicación en el "Boletín Oficial del Estado" ni en cualquier otro medio.

En todos estos casos la oposición puede fundarse en cualquier motivo razonable.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del ejercicio de las acciones que puedan proceder una vez concedida la autorización del cambio y, en particular, en caso de que se apreciare con posterioridad a la autorización del cambio la existencia de simulación o fraude por parte del solicitante.

Subsección quinta. De otros casos de cambio o conservación de nombres y apellidos

Artículo 209.

El Juez de Primera Instancia, Encargado del Registro, puede autorizar, previo expediente:

1.º El cambio de apellido Expósito u otros análogos, indicadores de origen desconocido, por otro que pertenezca al peticionario o, en su defecto, por un apellido de uso corriente.

2.º El de nombres y apellidos impuestos con infracción de las normas establecidas.

3.º La conservación por el hijo o sus descendientes de los apellidos que vinieran usando, siempre que insten el procedimiento dentro de los dos meses siguientes a la inscripción de la filiación o, en su caso, a la mayoría de edad.

4.º El cambio de nombre propio por el usado habitualmente.

5.º La traducción de nombre extranjero o adecuación gráfica a las lenguas españolas de la fonética de apellido también extranjero.

El Ministerio de Justicia puede, en todos estos casos, autorizar directamente y sin limitación de plazo el cambio o conservación de nombres y apellidos.

Artículo 210.

Para el cambio de nombre y apellidos a que se refiere el artículo anterior se requiere, en todo caso, justa causa y que no haya perjuicio de tercero.

Artículo 211.

El apellido Expósito o análogo será sustituido:

1.º Por aquel en que concurra la situación de hecho, pertenencia legítima y proveniencia de línea exigidas para el cambio ordinario.

2.º En su defecto, por el siguiente, en la misma línea, al que ha de sustituirse.

3.º Si no hay apellidos de la línea, por el elegido por el peticionario o representante legal entre los de la otra, exceptuado el que ya se ostenta como paterno o materno, o entre los de uso corriente.

Artículo 212.

El nombre impuesto con infracción de las normas establecidas será, en su caso, traducido y, en los demás, sustituido por otro ajustado, que usare habitualmente el peticionario; en su defecto, por el elegido por él o su representante legal, y, en último término, por una impuesta de oficio.

El apellido impuesto con infracción de las normas será sustituido por el que éstas determinen; en su defecto, por el llevado habitualmente por el peticionario; después, por el de uso corriente que él o su representante legal elija y, en último término, por uno impuesto de oficio.

Artículo 213.

Para el que adquiera la nacionalidad, el nacido no inscrito en plazo o el inscrito sin nombre o apellidos, rigen las siguientes reglas:

1.ª Se mantendrá el nombre y, cuando la filiación no determine otros, los apellidos que viniera usando, aunque no fueren, uno u otros, de uso corriente.

2.ª Serán completados o cambiados en cuanto infrinjan las demás normas establecidas.

El cambio o imposición se efectuará conforme a las reglas del artículo anterior, y tratándose de abandonados o expósitos, en cuanto éstas lo consientan, se respetarán los nombres y apellidos de uso corriente indicados en escrito hallado con ellos.

Artículo 214.

Estas modificaciones o imposiciones de nombres y apellidos se efectuarán en los trámites previos a la inscripción de nacimiento o complementarios de sus circunstancias, o en el propio expediente de nacionalidad.

Artículo 215.

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entiende sin perjuicio de que los interesados puedan solicitar, cuando proceda, el cambio de nombre y apellidos que no son de uso corriente.

No estando inscritos el nombre y apellidos antiguos, se harán constar, en todo caso, con el cambio producido.

Subsección sexta. Reglas comunes de los expedientes de cambio

Artículo 216.

La solicitud para el cambio expresará con claridad la genealogía, en cuanto sea necesario justificar la procedencia de algún apellido. El solicitante acreditará los requisitos exigidos para el cambio.

Artículo 217.

Todo cambio de apellidos alcanza a los sujetos a la patria potestad y también a los demás descendientes que expresamente lo consientan.

Para que alcance a estos descendientes, se requiere la inscripción de su consentimiento, formulado bien en el expediente, bien dentro de los dos meses siguientes a la inscripción del cambio y con sujeción a las reglas formales de reconocimiento ante el Encargado.

El Encargado competente para la inscripción de cualquier acto que implique cambio de nombre o apellidos lo comunicará, en cuanto afecte a mayores de dieciséis años, a la Dirección general de la Policía del Ministerio del Interior y al Registro Central de Penados y Rebeldes. También podrá comunicarlo, en su caso, a las autoridades de Policía del país

extranjero en que residan los alcanzados por el cambio. La Dirección General de los Registros y del Notariado puede ordenar otras comunicaciones.

Artículo 218.

En las autorizaciones de cambios de nombre o apellidos se expresará que no surten efectos mientras no sean inscritos al margen de la inscripción de nacimiento del peticionario.

La inscripción sólo puede practicarse si se solicita antes de ciento ochenta días desde la notificación.

Inscrito el cambio, se pondrá de oficio nota marginal con referencia en todos los folios registrales en que consten los antiguos, incluso en los de nacimiento de los hijos, para lo cual el interesado proporcionará los datos no conocidos.

Subsección séptima. Nombre y apellidos de extranjeros

Artículo 219.

El nombre y apellidos de un extranjero se rigen por su ley personal.

Sección sexta. De la nacionalidad y vecindad civil

Subsección primera. Reglas especiales de los expedientes de nacionalidad

Téngase en cuenta que prevalecerá el Real Decreto 1004/2015, de 6 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento para la adquisición de la nacionalidad española por residencia sobre lo dispuesto en los artículos 220 a 224 del presente Reglamento de la Ley del Registro Civil, que mantendrán sin embargo su vigencia en la medida en que resulten aplicables a otros procedimientos, según establece la disposición final 2 del citado Real Decreto. [Ref. BOE-A-2015-12047.](#)

Artículo 220.

En la solicitud de carta de naturaleza, de habilitación del Gobierno para recuperar la nacionalidad española o de concesión de la nacionalidad por residencia, se indicará especialmente:

1.º Menciones de identidad, lugar y fecha de nacimiento del solicitante, si tiene la capacidad exigida al efecto por la Ley española, y nacionalidad actual y anteriores de él y de sus padres.

2.º Su estado civil; menciones de identidad y lugar y fecha de nacimiento del cónyuge y de los hijos sujetos a la patria potestad. Si hubiere contraído ulteriores nupcias se hará referencia a los matrimonios anteriores.

3.º Si está procesado o tiene antecedentes penales. Si ha cumplido el servicio militar o prestación equivalente, exigidos por las leyes de su país, o situación al respecto.

4.º La residencia en territorio español, con precisión de fechas y lugares y las circunstancias excepcionales que invoca para la obtención de la carta o de la habilitación.

5.º Las circunstancias que reducen el tiempo exigido; si habla castellano u otra lengua española; cualquier circunstancia de adaptación a la cultura y estilo de vida españoles, como estudios, actividades benéficas o sociales, y las demás que estime conveniente.

6.º Si se propone residir permanentemente en España y medios de vida con que cuenta.

7.º En su caso, el compromiso de renunciar a la nacionalidad anterior y de prestar juramento o promesa de fidelidad al Rey y de obediencia a la Constitución y a las Leyes.

Artículo 221.

El peticionario probará los hechos a que se refieren los cinco primeros números del artículo anterior.

Los referidos en los números primero y segundo se acreditarán por certificación del Registro español, en su defecto, por la expedida por Cónsul o funcionaria competente de su país, y de no ser esto posible, por cualquier otro medio.

La certificación consular, si es posible, hará referencia también a las circunstancias del número 3 y a la conducta, que se acreditará, además, por certificado de la autoridad gubernativa local y por el Registro Central de Penados y Rebeldes.

Para la concesión de la nacionalidad por residencia, ésta se acreditará, de ser posible, por información del Gobierno Civil o de la Dirección General de la Policía del Ministerio del Interior.

Las demás hechos y circunstancias se acreditarán por cualquier medio de prueba adecuado admitido en derecho.

El Encargado, en el expediente de concesión de nacionalidad por residencia, oirá personalmente al peticionario, especialmente para comprobar el grado de adaptación a la cultura y estilo de vida españoles, y procurará oír también el cónyuge por separado y reservadamente sobre el cambio de nacionalidad y circunstancias que en ello concurren.

Artículo 222.

La Dirección recabará los informes oficiales que estime precisos y siempre el del Ministerio del Interior.

El informe de este Departamento comprenderá el juicio sobre la conducta y situación del extranjero respecto de las obligaciones que impone su entrada y residencia en España.

Artículo 223.

La concesión de carta de naturaleza revestirá la forma de Real Decreto, dictado a propuesta del Ministro de Justicia. La de habilitación para recuperar la nacionalidad española se formalizará, con la misma propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros.

En el «Boletín Oficial del Estado» se insertará, a efectos informativos, relación semestral de las concesiones de nacionalidad por residencia.

Podrán no motivarse las resoluciones denegatorias por razones de orden público o interés nacional.

Artículo 224.

En los ciento ochenta días siguientes a la notificación, pasados los cuales caducará la concesión, el solicitante comparecerá ante el funcionario competente para, en su caso, renunciar a la nacionalidad anterior, prestar la promesa o juramento exigidos e inscribirse como español en el Registro.

El Encargado que recibe las declaraciones velará por la práctica de toda clase de asientos que procedan por el cambio.

Subsección segunda. De las modificaciones de nacionalidad y vecindad

Artículo 225.

El cambio de vecindad civil se produce “ipso iure” por la residencia habitual durante diez años seguidos, en provincia o territorio de diferente legislación civil, a no ser que antes de terminar este plazo el interesado formule la declaración en contrario.

En el plazo de los diez años no se computa el tiempo en que el interesado no pueda legalmente regir su persona.

El extranjero que adquiera la nacionalidad española por naturaleza u opción y desee también optar por la vecindad civil correspondiente al territorio de Derecho especial o foral en que lleve al menos dos años de residencia, formulará esta segunda opción ante el Encargado del Registro Civil al mismo tiempo que las declaraciones previstas en el segundo párrafo del artículo 20 del Código Civil. Queda a salvo lo dispuesto, en su caso, por los Estatutos de Autonomía.

Artículo 226.

Las declaraciones de voluntad relativas a la nacionalidad o a la vecindad y la renuncia y el juramento o promesa exigidos serán admitidos por el Encargado del Registro aunque no se presente documento alguno, siempre que resulte de la declaración la concurrencia de los requisitos exigidos, pero sólo podrá practicarse la inscripción si se justifican previamente los requisitos para la adquisición, modificación o conservación.

Artículo 227.

Si al prestarse las declaraciones a que se refiere el artículo anterior no apareciesen acreditados los requisitos exigidos, el declarante, sin perjuicio de los recursos oportunos, estará obligado a completar la prueba en el plazo prudencial que le señale Encargado. Este se limitará por el momento a levantar acta de la declaración y en su día, cuando por acreditarse los requisitos se practique la inscripción, se considerarán hora y fecha de ésta, a partir de la cual surtirá efecto la declaración, las del acta, que se harán constar en el asiento.

Artículo 228.

En las inscripciones de nacionalidad o vecindad practicadas en virtud de declaración constará especialmente el carácter de ésta y la hora en que se formula y, en los casos exigidos, la renuncia a la nacionalidad anterior y el juramento o promesa de fidelidad y obediencia.

Las inscripciones de adquisición de nacionalidad por concesión o de recuperación previa habilitación del Gobierno se practicarán en virtud del Real Decreto u Orden correspondientes y de la declaración del interesado.

Artículo 229.

Cuando por estar en otro término el Registro competente, o por cualquier obstáculo de hecho no se practicare inmediatamente la inscripción, el Encargado ante el que se formule debidamente declaración de conservación o modificación de nacionalidad o vecindad, levantará acta por duplicado con las circunstancias de la inscripción y las de identidad del sujeto; uno de los ejemplares, con los títulos en su caso, se remitirá al Registro competente para, en su virtud, practicarla.

Artículo 230.

En los países extranjeros en que no exista Agente Diplomático o Consular español, la declaración de opción podrá formularse en documento debidamente autenticado dirigido al Ministerio español de Asuntos Exteriores, quien, con informe sobre la fecha de remisión a dicho Ministerio, dará traslado, a través del Ministerio de Justicia, al Registro competente para la inscripción.

Se considerará fecha de la inscripción, a partir de la cual surte sus efectos la opción, la de remisión al Ministerio de Asuntos Exteriores, que constará en dicho asiento.

Artículo 231.

El mismo régimen establecido en el artículo anterior será aplicable a cualquier otra declaración de voluntad relativa a la nacionalidad o vecindad civil.

Artículo 232.

La pérdida de la nacionalidad sólo se inscribirá en virtud de documentos auténticos que la acrediten plenamente, previa citación del interesado o su representante legal y, en su caso, de sus herederos.

En defecto de documentos auténticos, será necesario expediente gubernativo, con la citación predicha.

Artículo 233.

Para inscribir la pérdida de la nacionalidad española por el que ostente desde su menor edad, además, una nacionalidad extranjera, se acreditará debidamente, conforme a lo dispuesto en el artículo precedente, la nacionalidad extranjera que le venga atribuida al interesado desde su minoría y su renuncia expresa a la nacionalidad española.

Artículo 234.

En los países extranjeros en que no existan funcionarios consulares o diplomáticos españoles, las peticiones de dispensa o habilitación podrán hacerse en documento debidamente autenticado dirigido al Ministerio de Justicia.

Artículo 235.

En los traslados de la concesión de nacionalidad por residencia o por carta de naturaleza, o cuando se inscriba la opción o la recuperación, se advertirá expresamente que los hijos del interesado sometidos a la patria potestad tienen derecho a optar a la nacionalidad española conforme a los artículos 19 y 20 del Código Civil.

Artículo 236.

En las inscripciones de vecindad se hará referencia en su texto o en nota marginal complementaria al nacimiento de los demás afectados por la modificación de la vecindad civil, con indicación de nombres y apellidos.

Artículo 237.

En las inscripciones de nacimiento de estas personas afectadas se pondrá nota de referencia a la de la vecindad, con indicación del hecho inscrito y del carácter del titular.

CAPÍTULO II

De la Sección de Matrimonios

Sección primera. De la celebración del matrimonio ante Juez o funcionario que haga sus veces

Artículo 238.

Es competente para la instrucción del expediente previo a la celebración del matrimonio el Juez encargado o de Paz, o el Encargado del Registro Civil consular, correspondiente al domicilio de cualquiera de los contrayentes.

Artículo 239.

El Juez de Paz es competente, bajo la dirección del Encargado y por delegación de éste, para instruir el expediente previo al matrimonio y para autorizar o denegar su celebración.

Firme el auto favorable dictado por el Juez de Paz y si los interesados hubiesen solicitado que el Alcalde autorice el matrimonio, se celebrará el casamiento ante él, quien levantará acta con todos los requisitos exigidos en el Código Civil y en esta legislación y la remitirá inmediatamente al Registro de la localidad para su inscripción.

Artículo 240.

El expediente se inicia con la presentación de un escrito, que contendrá:

- 1.º Las menciones de identidad, incluso la profesión, de los contrayentes.
- 2.º En su caso, el nombre y apellidos del cónyuge o cónyuges anteriores y fecha de la disolución del matrimonio.
- 3.º La declaración de que no existe impedimento para el matrimonio.
- 4.º El Juez o funcionario elegido, en su caso, para la celebración.
- 5.º Pueblos en que hubiesen residido o estado domiciliados en los dos últimos años.

El escrito será firmado por un testigo a ruego del contrayente que no pueda hacerlo.

Artículo 241.

Con el escrito se presentará la prueba del nacimiento y, en su caso, la prueba de la disolución de los anteriores vínculos, la emancipación o la dispensa; ésta no prejuzga la inexistencia de otros impedimentos u obstáculos.

Artículo 242.

En el momento de la ratificación o cuando se adviertan se indicarán a los contrayentes los defectos de alegación y prueba que deban subsanarse. La ratificación del contrayente que no esté domiciliado en la demarcación del Registro donde se instruya el expediente podrá realizarse por comparecencia ante otro Registro Civil español o por medio de poder especial.

Artículo 243.

Se publicarán edictos o proclamas por espacio de quince días exclusivamente en las poblaciones en cuya demarcación hubiesen residido o estado domiciliados los interesados en los dos últimos años y que tengan menos de 25.000 habitantes de derecho, según el último censo oficial, o bien que correspondan a la circunscripción de un Consulado español con menos de 25.000 personas en el Registro de Matrícula.

Los edictos anunciarán el casamiento con todas las indicaciones contenidas en el artículo 240 y con el requerimiento a los que tuviesen noticia de algún impedimento para que lo denuncien. Los Encargados que reciban la comunicación del instructor devolverán a éste los edictos, una vez fijados en el tablón de anuncios durante el plazo expresado, con certificación de haberse cumplido dicho requisito y de haberse o no denunciado algún impedimento.

Artículo 244.

Si los interesados hubieran residido en los dos últimos años en poblaciones que no reúnan las condiciones expresadas en el artículo anterior, el trámite de edictos o proclamas se sustituirá por la audiencia, al menos, de un pariente, amigo o allegado de uno u otro contrayente, elegido por el instructor y que deberá manifestar, so pena de falsedad, su convencimiento de que el matrimonio proyectado no incurre en prohibición legal alguna.

Artículo 245.

Mientras se tramitan los edictos o diligencias sustitutorias, se practicarán las pruebas propuestas o acordada de oficio encaminadas a acreditar el estado, capacidad o domicilio de los contrayentes o cualesquiera otros extremos necesarios.

Si el instructor estima que alguno de los contrayentes está afectado por deficiencias o anomalías psíquicas, recabará del Médico del Registro Civil o de su sustituto el dictamen facultativo oportuno.

Artículo 246.

El instructor, asistido del Secretario, oirá a ambos contrayentes reservadamente y por separado para cerciorarse de la inexistencia del impedimento de ligamen o de cualquier otro obstáculo legal para la celebración. La audiencia del contrayente no domiciliado en la demarcación del instructor podrá practicarse ante el Registro Civil del domicilio de aquél.

Artículo 247.

El Ministerio Fiscal y los particulares a cuyo conocimiento llegue la pretensión del matrimonio están obligados a denunciar cualquier impedimento u obstáculo que les conste. Si el instructor conociese la existencia de obstáculo legal, denegará la celebración.

Contra el auto de aprobación o de denegación de la celebración del matrimonio cabe recurso en vía gubernativa, según las reglas establecidas para los expedientes en general.

Artículo 248.

Pasado un año desde la publicación de los edictos, de su dispensa o de las diligencias sustitutorias, sin que se efectúe el elemento, no podrá celebrarse éste sin nuevas publicación, dispensa o diligencias.

Artículo 249.

Firme el auto favorable a la celebración, se llevará a cabo ésta, en cuanto lo permitan las necesidades del servido, en el día y hora elegidos por los contrayentes, que se les señalará, al menos, con un mes de antelación. Si los contrayentes lo solicitan, el casamiento se celebrará dentro de los tres días siguientes a la conclusión del expediente y en el día y hora que fije el Encargado.

Artículo 250.

Cuando los contrayentes, en el escrito inicial o durante la tramitación del expediente, hayan solicitado que la prestación del consentimiento se realice, por delegación del instructor, ante otro Encargado de un Registro Civil, el expediente, una vez concluido por el instructor, se remitirá al Encargado elegido para la celebración, el cual se limitará a autorizar el matrimonio y a extender la inscripción en su Registro.

Artículo 251.

En las poblaciones con más de un Juez de Primera instancia cualquiera de ellos, designado por el Juez Decano, podrá sustituir al instructor, una vez firme el auto favorable de éste, en la prestación del consentimiento y en la extensión del asiento en el Registro.

Artículo 252.

Si los contrayentes han manifestado su propósito de contraer matrimonio en el extranjero con arreglo a la forma establecida por la Ley del lugar de celebración y esta Ley exige la presentación de un certificado de capacidad matrimonial, una vez concluido el expediente con auto firme favorable, el instructor entregará a aquéllos tal certificado. La validez de éste estará limitada a los seis meses de su fecha.

Artículo 253.

La autoridad o funcionario competente, para autorizar el matrimonio del que se halle en peligro de muerte, extenderá el acta oportuna, que deberá contener las circunstancias necesarias para practicar la inscripción.

El Delegado del Registro Civil, designado conforme a lo previsto en el número 6.º del artículo 71 de este Reglamento, tiene competencia para autorizar este matrimonio y para levantar el acta.

El Juez de Paz está dispensado de pedir instrucciones al Encargado cuando lo impida la urgencia del caso, pero le dará cuenta inmediata del matrimonio autorizado.

Artículo 254.

Si en el acta civil de celebración los contrayentes reconocen hijos habidos por ellos antes del matrimonio, deberán manifestar los datos de las inscripciones de nacimiento para promover las correspondientes notas marginales.

Sección segunda. De la inscripción del matrimonio en el Registro Civil

Artículo 255.

Si el matrimonio se ha celebrado en las oficinas del propio Registro, como resultado del expediente previo, el acta del matrimonio será la propia inscripción, que se extenderá haciendo constar todas las circunstancias establecidas en la Ley del Registro Civil y su Reglamento, y sin mención del cumplimiento de las diligencias prevenidas para la celebración.

Artículo 256.

A salvo lo dispuesto en el artículo 63 del Código Civil y en los artículos 239, 252 y 255 de este Reglamento, se inscribirán, siempre que no haya dudas de la realidad del hecho y de su legalidad conforme a la española, los matrimonios que consten por cualquiera de los documentos siguientes:

1.º Acta levantada por Encargado o funcionario competente para autorizar el matrimonio del que se halle en peligro de muerte.

2.º Certificación expedida por la Iglesia o confesión, cuya forma de celebración esté legalmente prevista como suficiente por la Ley española.

3.º Certificación expedida por autoridad o funcionario del país de celebración.

4.º Certificación expedida por funcionario competente, acreditativa del matrimonio celebrado en España por dos extranjeros, cumpliendo la forma establecida por la Ley personal de cualquiera de ellos.

El título para practicar la inscripción será, en todos estos casos, el documento expresado y las declaraciones complementarias oportunas.

Artículo 257.

En cualquier otro supuesto el matrimonio sólo puede inscribirse en virtud de expediente, en el que se acreditará debidamente la celebración en forma del matrimonio y la inexistencia de impedimentos.

Artículo 258.

En la inscripción de matrimonio constarán la hora, fecha y sitio en que se celebre, las menciones de identidad de los contrayentes, nombre, apellidos y cualidad del autorizante y, en su caso, la certificación religiosa o el acta civil de celebración.

En la inscripción de matrimonio por poder se expresará quién es el poderdante, menciones de identidad del apoderado y fecha y autorizante del poder; en la del contraído con intérprete, sus menciones de identidad, idioma en que se celebra y contrayente a quien se traduce.

Artículo 259.

Todas las actuaciones y documentos previos a la inscripción de matrimonio se archivarán en el legajo de la Sección correspondiente.

Sección tercera. De las dispensas matrimoniales

Artículo 260.

Podrá solicitarse dispensa de impedimentos, así como de publicación de edictos o proclamas, si en ambos casos existe justa causa suficientemente comprobada.

Quien la solicite acreditará los motivos de índole particular, familiar o social que invoque, y aportará, en su caso, un principio de prueba de impedimento.

Artículo 261.

En el expediente se practicarán, en su caso, las audiencias legalmente exigidas. Su tramitación será reservada y nunca se exigirá diligencia desproporcionada a la urgencia de aquélla.

En la solicitud de dispensa de impedimento de grado tercero de parentesco entre colaterales se expresará con claridad el árbol genealógico de los esposos.

Artículo 262.

El expediente de dispensa de edictos será resuelto por el mismo Encargado bajo cuya autoridad se ha de instruir el previo al matrimonio.

Sección cuarta. De las sentencias y resoluciones

Artículo 263.

Las inscripciones de las resoluciones judiciales precisarán su alcance y las determinaciones sobre patria potestad y cuidado de los hijos.

En la inscripción de la sentencia de nulidad se expresará la cancelación de la de matrimonio.

Artículo 264.

Las inscripciones se practican en virtud del testimonio de la resolución judicial remitido de oficio al Registro Civil donde conste inscrito el matrimonio. El Encargado, también de oficio, promoverá la extensión en su Registro o en otros de las notas de referencia sobre alteración de la patria potestad a que se refiere el artículo 180.

Artículo 265.

La inscripción de las resoluciones sobre nulidad de matrimonio canónico o de las decisiones pontificias sobre matrimonio rato requieren que previamente su ejecución haya sido acordada por Juez civil competente.

La de las sentencias extranjeras sobre nulidad, separación o divorcio requiere su reconocimiento en España conforme a la dispuesto en las leyes procesales.

Sección quinta. De las menciones o indicaciones sobre régimen de bienes

Artículo 266.

Las indicaciones registrales sobre régimen económico de la sociedad conyugal se rigen, a falta de reglas especiales, por las de las inscripciones.

Sólo se extenderán a petición de interesado.

No cabe indicación sobre hecho ya inscrito: la practicada se cancelará de oficio con referencia a la inscripción que tendrá, además del propio, el valor de indicación registral.

En la indicación constará la naturaleza del hecho, la denominación, en su caso del nuevo régimen matrimonial, el documento auténtico o resolución en cuya virtud se extiende el asiento y, en forma destacada, su carácter de indicación.

El título será devuelto al presentante, con nota firmada en la que se consignará el Registro, tomo y folio en que consta la indicación.

En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En las capitulaciones se consignará siempre el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito el matrimonio celebrado. Si el matrimonio no se hubiere celebrado aún, los otorgantes están obligados a acreditar, en su caso, esos datos al Notario por medio de certificación del matrimonio o de exhibición del Libro de Familia, y el Notario los consignará por nota al pie o al margen de la escritura matriz; el Notario hará a los otorgantes advertencia de esta obligación.

Los Notarios expedirán copias de las estipulaciones que afecten al régimen económico matrimonial en los casos permitidos por la legislación notarial y, en particular, a cualquier solicitante que presente un principio de prueba que le acredite como titular de algún derecho patrimonial frente a cualquiera de los cónyuges.

Sección sexta. De los matrimonios secretos

Artículo 267.

El matrimonio secreto, cualquiera que sea la forma legal en que se celebre, se inscribirá en el Libro Especial.

La autorización a que se refiere el artículo 54 del Código Civil se concederá a propuesta de la Dirección General.

El acta, sin producir asiento alguno en los libros de inscripciones será remitida original, inmediata y reservadamente al Central.

Artículo 268.

La inscripción es secreta pero cualquiera de los cónyuges puede comprobarla mediante manifestación y examen, por sí o por mandatario con poder especial.

La obligación de guardar secreto se extiende a los cónyuges, mientras ambos no consientan la divulgación, y a los que intervienen en las diligencias para la celebración o inscripción.

No se hará mención de los cónyuges en las comunicaciones de cumplimiento dirigidas a la Autoridad eclesiástica o Encargado remitente, ni en los Libros Diarios.

Artículo 269.

La solicitud de publicación podrá presentarse ante cualquier Registro. En su caso, deberá acompañarse la prueba del fallecimiento del cónyuge premuerto.

Artículo 270.

El matrimonio secreto puede inscribirse directamente en Registro ordinario a petición de quienes pueden pedir su publicación, siempre que en la solicitud el Encargado del Central exprese por diligencia, a la vista de la certificación o acta en cuya virtud se ha de inscribir, que no consta inscrito en el Libro Especial.

Sección séptima. De las anotaciones de matrimonio

Artículo 271.

Deberá ser anotado el matrimonio que conste por expediente o por cualquiera de los documentos a que se refiere el artículo 256 y que no pueda ser inscrito, por no reunir los requisitos exigidos para su validez por el Código Civil o por no haber sido éstos acreditados debidamente.

Artículo 272.

Cualquiera de las partes puede solicitar la anotación de la demanda de nulidad, separación o divorcio mediante la presentación del testimonio de su admisión.

CAPÍTULO III

De la Sección de Defunciones

Artículo 273.

La declaración se formulará inmediatamente de la muerte.

La obligación de declarar afecta a los consanguíneos hasta el cuarto grado y a los afines hasta el segundo.

Artículo 274.

El facultativo que haya asistido al difunto en su última enfermedad o cualquier otro que reconozca el cadáver enviará inmediatamente al Registro parte de defunción en el que, además del nombre, apellidos, carácter y número de colegiación del que lo suscriba, constará que existen señales inequívocas de muerte, su causa y, con la precisión que la inscripción requiere, fecha, hora y lugar del fallecimiento y menciones de identidad del difunto, indicando si es conocido de ciencia propia o acreditada y, en este supuesto, documentos oficiales examinados o menciones de identidad de persona que afirme los datos, la cual también firmará el parte.

Si hubiere indicios de muerte violenta se comunicará urgente y especialmente al Encargado.

Artículo 275.

En los Registros que tuvieran adscrito Médico del Registro Civil comprobará éste, por reconocimiento del cadáver, los términos del parte y suplirá sus omisiones, para lo cual se le dará, como mínimo, cuatro horas.

En los que no lo tuvieren, el Encargado, antes de inscribir, exigirá al Médico obligado el parte adecuado, en cuanto lo permita la urgencia de la inscripción y, no obteniéndola, o siendo contradictorio con la información del declarante, comprobará el hecho por medio del sustituto del Médico del Registro Civil, que ratificará o suplirá el parte exigido.

El Médico del Registro Civil o sustituto más cercano que resida en población situada a más de dos kilómetros podrá excusar su asistencia. La comprobación se hará entonces a elección del Encargado o Juez de Paz, por él mismo, por quien tiene a este respecto los mismos deberes y facultades o delegando, bajo su responsabilidad, en dos personas capaces; el resultado se diligenciará en acta separada.

En los Registros Consulares, en defecto de parte adecuado, se acudirá a la comprobación supletoria a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando las informaciones fueren defectuosas u ofrecieren dudas fundadas, el Encargado, por sí solo o asistido de perito, practicará las comprobaciones oportunas antes de proceder a la inscripción.

Artículo 276.

Las comprobaciones y demás diligencias para la inscripción y la expedición de la licencia de entierro se realizarán dentro de las veinticuatro horas siguientes a la defunción.

Artículo 277.

La inscripción puede practicarse, en todo caso, y sin perjuicio de lo que dispone el artículo siguiente, por sentencia u orden de la autoridad judicial que afirme, sin duda alguna, el fallecimiento.

Artículo 278.

Cuando el cadáver hubiera desaparecido o se hubiera inhumado, no basta para la inscripción la fama de muerte, sino que se requiere certeza que excluya cualquier duda racional.

En su caso, a la orden de la autoridad judicial que instruye las diligencias seguidas por la muerte, debe haber precedido informa favorable del Ministerio Fiscal, y si se trata de autoridad judicial militar, el del Auditor; si la autoridad es extranjera, se instruirá, para poder inscribir, el oportuno expediente.

Para precisar las circunstancias en el expediente o diligencias, se tendrán en cuenta las pruebas previstas para el de reconstitución.

Artículo 279.

El fallecimiento en las condiciones a que se refiere el artículo anterior, ocurrido en campaña o en cautividad, se inscribirá en virtud de expediente instruido y resuelto conforme a esta legislación, sin ulterior recurso en vía gubernativa, por la Autoridad Judicial militar de la Región, Zona o Departamento correspondiente y, en su defecto, por la de la Primera o la Central, y siempre previo Informe favorable del Auditor.

Artículo 280.

En la inscripción de defunción constarán especialmente:

- 1.º Las menciones de identidad del fallecido.
- 2.º Hora, fecha y lugar del fallecimiento.
- 3.º Número que se asigna en el legajo al parte o comprobación.

Artículo 281.

Las menciones de identidad desconocidas se suplicarán por los nombres o apodos, señales o defectos de conformación, edad aparente o cualquier otro dato identificante; los vestidos, papeles u otros objetos encontrados con el difunto serán reseñados por diligencia en folio suelto.

De no poderse expresar la hora, fecha y lugar del fallecimiento se indicarán los límites máximo y mínimo del tiempo en que ocurrió y el primer lugar conocido de situación del cadáver.

La inscripción será completada y, en su caso, conocido el lugar de defunción, trasladada al Registro competente, en virtud de sentencia, expediente gubernativo u orden de la Autoridad Judicial. Los antecedentes se pasarán al Ministerio Fiscal para que promueva el expediente oportuno, sino hay en curso procedimiento o diligencias suficiente a este fin.

Artículo 282.

La inhumación se ajustará a las Leyes y Reglamentos respecto al tiempo, lugar y demás formalidades.

La licencia se extenderá inmediatamente de la inscripción por el Encargado o por la Autoridad Judicial que instruya las diligencias oportunas y servirá para la inhumación en cualquier lugar, al que no hará mención.

Justificado el fallecimiento, la licencia también podrá expedirse por el Encargado del lugar en que ha de llevarse a efecto la inhumación, si es distinto de aquel en que haya de extender la inscripción y antes o después de extendida.

En la inscripción o por nota marginal se hará referencia al lugar de enterramiento, si consta en la declaración de defunción o en certificación de Autoridad o funcionario a cuyo cargo está el cementerio; esta certificación es título suficiente para modificar o rectificar la referencia.

CAPÍTULO IV

De la Sección de Tutelas y Representaciones legales

Sección Primera. De las inscripciones

Artículo 283.

Son objeto de inscripción los cargos tutelares o de la curatela, sus modificaciones y las medidas judiciales sobre guarda o administración, o sobre vigilancia o control de aquellos cargos.

También son inscribibles los cargos de Albacea, Depositario, Administrador e Interventor judiciales, Síndico o cualesquiera otros representantes que tengan nombramiento especial y asuman la administración y guarda de un patrimonio.

Artículo 284.

No estarán sujetos a inscripción:

1.º La patria potestad y sus modificaciones, sin perjuicio de lo dispuesto para la Sección Primera del Registro Civil y de la inscripción de Administradores nombrados para los menores.

2.º Las representaciones de personas jurídicas o de su patrimonio en liquidación.

3.º Los apoderamientos voluntarios.

Artículo 285.

Tanto el domicilio como el lugar donde estuvieren dentro o fuera de España, la mayor parte de los bienes se acredita a efectos de decidir el Registro competente. por declaración del gestor o representante legal o por cualquier otro medio.

Artículo 286.

Los cargos se inscriben por testimonio judicial u otro documento público suficiente que acredite la toma de posesión.

La inscripción del administrador del caudal relicto requiere acreditar la aceptación del cargo, en virtud de documento con firma autenticada; no se requiere acreditarla si el mismo nombrado promueve el asiento, lo cual se hará constar entonces en él con su firma.

Artículo 287.

El folio registral de cada tutela, curatela o representación legal se abrirá con la inscripción primeramente obligatoria relativa a la misma; respecto de las posteriores se aplicará lo establecido sobre inscripciones marginales.

El Encargado del Registro, inmediatamente de practicada la inscripción principal, determinará el número de páginas que ha de comprender el folio, haciéndolo así constar al pie de la última asignada por diligencia en la que se referirá a la inscripción principal.

El organismo tutelar para varios hermanos será objeto de inscripciones únicas.

La inscripción de representación legal del ausente se practicará en el folio abierto para el defensor, si hubiera precedido la de este cargo.

Artículo 288.

En la primera inscripción se expresarán las menciones de identidad del pupilo o de los que, con anterioridad a la constitución de la representación, eran titulares de los patrimonios a ella sujetos. En los asientos marginales se expresarán sólo los nombres y apellidos.

En la primera o a su margen se hará referencia a la de su nacimiento y a la de incapacidad, declaración de ausencia, muerte u otro hecho que motivó la representación legal.

También, por nota marginal se hará referencia, en su día, a la inscripción del hecho que implique la extinción de la tutela, curatela o representación, cuando se practique en distinto folio registral.

Artículo 289.

En la inscripción se expresará especialmente:

1.º La naturaleza de los cargos, y si la representación incumbe a varias personas y en qué medida.

2.º Parentesco con el tutelado o representado, cuando sea la razón del nombramiento.

3.º Facultades de representación conferidas en el título de nombramiento y las limitaciones, igualmente impuestas, si no constan en la inscripción del hecho que motiva la representación legal.

4.º Fecha de toma de posesión.

En la inscripción de modificación se expresará el alcance de ésta.

Sección Segunda. De las anotaciones

Artículo 290.

Se hará constar por anotación:

1.º La existencia del inventario o descripciones de bienes formados por el tutor o defensor del desaparecido y la de inventarios, descripción de bienes, escrituras de transmisiones y gravámenes o de partición o adjudicación y actas de protocolización a que se refiere el artículo 198 del Código Civil.

2.º La presentación o modificación de la garantía o fianza exigida al tutor.

3.º La declaración, en su caso, de que se han compensado frutos por alimentos.

4.º La rendición de cuentas por el tutor.

Las cuentas serán depositadas en la oficina del Registro y con ellas se formarán legajos especiales ordenados por organismos tutelares, que se conservarán durante ciento cincuenta años.

Artículo 291.

Están obligados a promoverlas sin demora:

- 1.º El Juez.
- 2.º El tutor o curador.
- 3.º El defensor del desaparecido o representante legal del ausente.
- 4.º El Ministerio fiscal.

Las autoridades y funcionarios a quienes consten, por razón de sus cargos, los hechos no anotados, están obligados o comunicarlos al Ministerio Fiscal.

Artículo 292.

Estas anotaciones pueden practicarse en virtud de testimonio de la resolución judicial oportuna o de parte enviado oficialmente por el funcionario autorizante.

En ellas constarán especialmente:

- 1.º En sus casos, las menciones de identidad de los comparecientes y de los otorgantes y lugar, fecha y funcionario autorizante.
- 2.º En las de inventarios y particiones, el valor total que en el título se asigne a los bienes.
- 3.º En las de transmisiones y gravámenes, el auto de concesión de la licencia judicial, y
- 4.º En la de prestación de fianza, la clase de bienes en que se haya constituido y, si es personal, las menciones de identidad de los fiadores.

TÍTULO VI

De la rectificación y otros procedimientos

CAPÍTULO PRIMERO

De la rectificación

Sección Primera. Reglas especiales

Artículo 293.

Las inscripciones no pueden rectificarse en virtud de sentencia recaída en proceso penal; no obstante, en cuanto sean contradictorias con los hechos que la sentencia declara probados, serán rectificadas mediante expediente gubernativo.

Artículo 294.

Para rectificar en la inscripción de nacimiento la indicación del sexo se investigará:

- 1.º Si la identidad queda establecida por las demás circunstancias de la inscripción.
- 2.º Si no existe o ha existido otra persona con tales circunstancias y del sexo indicado.
- 3.º Si la persona a que afecta la rectificación no está correctamente inscrita en otro asiento; y
- 4.º El sexo del inscrito por dictamen del Médico del Registro Civil o su sustituto.

Artículo 295.

Procede la rectificación de errores provenientes de documento público nacional o extranjero, o eclesiástico, cuando el original o matriz haya sido, a su vez, rectificado por el procedimiento legal correspondiente.

Las actas simples o duplicadas establecidas en la legislación del Registro, para en su virtud, practicar inscripciones, se rectificarán por los procedimientos fijados para los correspondientes asientos.

Sección Segunda. De los expedientes para completar o suprimir circunstancias y asientos

Artículo 296.

Basta expediente gubernativo para completar los datos y circunstancias de inscripciones firmadas:

- 1.º Cuando la inscripción del hecho es posible en virtud de expediente.
- 2.º Cuando se trata de omisiones de menciones o indicaciones que, de estar equivocadas, podrían rectificarse por expediente gubernativo.

Las reglas de uno u otro expediente rigen también en el que tiene por fin completar las inscripciones.

No se requiere expediente si la inscripción complementaria puede practicarse en virtud de declaración en los casos, tiempo y forma señalados en la Ley o por documento auténtico.

Artículo 297.

Por expediente gubernativo sólo pueden suprimirse:

- 1.º Las circunstancias cuya constancia no está prevista legal o reglamentariamente.
- 2.º Los asientos sobre hechos que no constituyen el objeto del Registro.
- 3.º Los asientos o circunstancias cuya práctica se haya basado, de modo evidente, según el propio asiento, en título manifiestamente ilegal.
- 4.º Las adiciones, apostillas, interlineados, raspaduras y enmiendas nulos; el asiento se considera parcialmente destruido en cuantos datos y circunstancias resulten ilegibles en el expediente.

Sección Tercera. De los defectos y faltas formales y de su corrección

Artículo 298.

Son defectos formales de los asientos:

- 1.º Su extensión en Registro, libro o folio distinto del que corresponde. La competencia para el expediente viene determinada por el Registro en que se practicaron y la resolución ordenará el traslado del asiento o asientos, los cuales deben ser cancelados,
- 2.º La actuación en los asientos o en las diligencias previas, de funcionario incompatible o de quien, sin estar legítimamente encargado de funciones en el Registro las ejerce públicamente.
- 3.º El practicarlos fuera del libro correspondiente o formado sin las cautelas o el visado reglamentario; o el no extenderlos por orden sucesivo o en los espacios oportunos.
- 4.º La omisión a expresión inexacta de la declaración, declarante y testigos, o del documento en virtud del cual se practican.
- 5.º La omisión de la fecha de las inscripciones, de los nombres de quienes las autorizan o de las firmas legalmente exigidas.
- 6.º El uso de abreviaturas o guarismo no permitidos, el empleo de idioma distinto del castellano, la difícil legibilidad de caracteres, así como la defectuosa expresión de conceptos cuando por el contexto de la inscripción o de otras no hay duda sobre su contenido. Estas asientos se entenderán destruidos en la medida en que resulten ilegibles.

Artículo 299.

Para acreditar debidamente los hechos de que los asientos dan fe se requiere presentar títulos suficientes para la inscripción o justificar cumplidamente, mediante los propios asientos defectuosos, los documentos archivados, u otros medios que se practicaron en virtud de título adecuado.

Se presumen acreditados:

- 1.º Los extendidos en libros o registros que no corresponda.
- 2.º En caso de intervención de funcionario ilegítimo, si se acredita que ejerció la función con diligencia y pericia ordinarias.

3.º En las demás faltas, siempre que, al menos, se trate de inscripción firmada, extendida en libro, por orden sucesivo, con la debida constancia de la declaración o documento auténtico, en virtud del cual se practica.

El anuncio a interesados en los tres casos anteriores puede ser general.

Artículo 300.

La Dirección General puede dispensar de la traducción al castellano, que, sin embargo, deberá hacerse si hay petición de interesado; las certificaciones se expedirán siempre traducidas. En estos casos, la traducción se realizará sin expediente, por el encargado o persona con título facultativo idóneo, dando vista al Ministerio Fiscal.

La dispensa será objeto de inscripción, como las resoluciones de estos expedientes.

Artículo 301.

Basta expediente gubernativo para cancelar la inscripción practicada sobre hecho ya inscrito con las mismas circunstancias; en la cancelación se hará referencia al antiguo asiento al que serán trasladados los asientos marginales del cancelado,

Si una inscripción contradice a otras en los hechos de que ambas dan fe, la rectificación sólo puede obtenerse en juicio ordinario, cuya anotación en ambos folios será solicitada por el Ministerio Fiscal.

Artículo 302.

Las resoluciones de los expedientes se limitarán a declarar los defectos formales de los asientos o las faltas en el modo de llevar los libros y a corregirlos, en su caso, sin determinar el alcance de la infracción en orden a la eficacia de los asientos.

Artículo 303.

Son faltas en el modo de llevar los libros que no afectan directamente a inscripciones:

1.º Los defectos de formato de los libros.

2.º Las cometidas en la numeración o en la indicación alfabética de asientos o páginas.

Si los defectos son numerosos se acodará numerar nuevamente en sentido inverso, con distinta tinta y sin borrar la numeración anterior; la numeración inversa de inscripciones no se practicará hasta que se extienda la diligencia de cierre.

En los expedientes promovidos para corregirlas basta el anuncio general a interesados.

Artículo 304.

No se requiere expediente para corregir:

1.º Cualquier infracción en el modo de llevar los libros, incluso en la diligencia de apertura, cuando no se han practicado en ellos inscripciones.

2.º La omisión de la diligencia de cierre o índices o cualquier infracción cometida en una u otros.

Sección Cuarta. De la inscripción de resoluciones

Artículo 305.

Las resoluciones denegatorias no serán objeto de inscripción, pero sí las que declaren la existencia de defectos formales de los asientos o de faltas en el modo de llevar los libros que afectan directamente a inscripciones firmadas, las de rectificación y corrección y las que completan una inscripción.

Artículo 306.

La inscripción se practicará en el folio registral a que se refiere la resolución, y determinará las expresiones o conceptos que se cancelan y las que las sustituyen, el defecto o falta, a que afectan o las circunstancias que se agregan, con referencia a la inscripción rectificada, corregida, completada o afectada.

Artículo 307.

En la resolución puede ordenarse, para mayor claridad del asiento y mayor seguridad de los correspondientes datos reservados, la cancelación del antiguo asiento con referencia a otro nuevo que, con las circunstancias a que se refiere el artículo anterior, lo comprenda y sustituya; tratándose de inscripciones principales, se trasladará todo el folio registral. Igual traslado total se realizará, a petición del interesado mayor de edad o de quien tenga la representación legal del menor, en los casos de rectificación o modificación de sexo o de filiación. En el caso de adopción, el traslado no requerirá expediente, y se estará, en cuanto a los datos de la nueva inscripción de nacimiento, a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 77. De la nueva inscripción se podrán expedir certificaciones literales a favor de cualquier persona con interés en conocer el asiento.

Se ordenará igualmente el traslado de los asientos practicados sin garantías de conservación y las difícilmente legibles o en peligro de destrucción o ilegibilidad.

Si el traslado se refiere a numerosos asientos, podrá ordenarse la apertura de libros especiales; la cancelación se hará al margen de la diligencia de apertura del libro que pierda vigencia o, en su caso, al margen del primer folio afectado; se cruzarán las hojas con tinta de distinto color y se pondrá nota de referencia a la cancelación y a la nueva inscripción al margen de cada folio registral.

Toda, inscripción principal trasladada hará referencia a la antigua.

Artículo 308.

Se ordenará el cierre de los libros con defectos insubsanables; si contuvieren asientos vigentes se tomarán las medidas oportunas a su conservación, encuadernándolos, si fuere conveniente.

Artículo 309.

Cuando un mismo defecto afecte a varios asientos de un folio registral, basta uno solo de corrección o declaración con referencia a todos ellos.

Si afecta a varios folios, el órgano que dictó la resolución puede ordenar la inscripción de corrección o declaración con referencia a todos los asientos afectados, al margen de la diligencia de apertura, y si ésta faltare o se abrieren nuevos libros, al margen de la que se ordene extender, poniendo referencia en los folios afectados o en aquellos en que se extendieron los trasladados. Igualmente se procederá con las faltas en el modo de llevar los libros que no afecten directamente a inscripciones; pero si el asiento se extendiere al margen de la diligencia de apertura no se pondrá nota en cada folio.

Artículo 310.

Rectificada una inscripción, se rectificarán también, por nota, los demás asientos que, fundados en la misma, estuviesen igualmente equivocados o fueren incompletos.

CAPÍTULO II

Del expediente para la inscripción de nacimiento fuera de plazo

Artículo 311.

En la solicitud para la inscripción fuera de plazo se expresará que, realizada la investigación oportuna, no se ha encontrado inscripción de nacimiento o se presentará la correspondiente certificación negativa.

Artículo 312.

En el expediente se investigará por las pruebas presentadas o de oficio:

- 1.º Que no hay previa inscripción de nacimiento.
- 2.º La existencia e identidad del nacido.
- 3.º Cuantas circunstancias deban constar en la inscripción.

Artículo 313.

En caso de duda sobre el sexo o edad del nacido, emitirá dictamen el Médico del Registro Civil o su sustituto.

Para determinar el año y población de nacimiento basta la información de dos personas a quienes les conste de ciencia propia o por notoriedad; pero para precisar más el tiempo y lugar acreditados por notoriedad se procurará que concurren otras pruebas.

Artículo 314.

En cuanto a la filiación se estará a lo legalmente dispuesto.

Artículo 315.

Siempre que no produzca dilación superior a treinta días, deberán incorporarse al expediente:

1.º El parte de alumbramiento, suscrito por Médico, Comadrona o Ayudante Técnico Sanitario o, en su defecto, la partida de bautismo o análoga de la religión correspondiente.

2.º Certificado del matrimonio de los padres y, no siendo posible, la partida eclesiástica.

3.º En su caso, certificación o parte oficial de la inscripción de nulidad, disolución o separación legal del matrimonio, aun la provisional, o de la muerte o declaración de ausencia o fallecimiento del marido.

Esto se entiende sin perjuicio de las diligencias para mejor proveer, como la unión al expediente del certificado de empadronamiento, la práctica o ampliación de prueba testifical u otras.

Artículo 316.

Comprobada la existencia o identidad del no inscrito y realizadas las diligencias oportunas, se ordenará practicar la inscripción con cuantas circunstancias hayan quedado acreditadas.

Caso de incompetencia, se remitirán las actuaciones, sin resolver, al órgano correspondiente.

CAPÍTULO III

De la reconstitución de inscripciones destruidas

Sección Primera. De las medidas para caso de destrucción o deterioro

Artículo 317.

El Encargado, en caso de siniestro, hará cuanto esté a su alcance para salvar los asientos y documentos, y a este efecto podrá requerir la ayuda de la autoridad gubernativa. Dará cuenta urgentemente de la destrucción o deterioro al Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Si resultan afectadas Inscripciones de más de un folio registral, dará cuenta también a la Dirección General, y el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, o el Magistrado en quien delegue, girará inmediatamente una visita extraordinaria de inspección, para la que podrá también delegar, tratándose de Registros en los que actúe el Juez de Paz, en el de Primera Instancia correspondiente. Siempre que resultare dudosa la culpabilidad del Encargado, será inmediatamente sustituido en las diligencias de salvamento y reconstitución.

Artículo 318.

El propio Encargado levantará urgentemente acta en la que consten clara y ordenadamente las circunstancias del siniestro y tomos y legajos siniestrados, con especificación detallada, por orden de páginas, asientos o documentos, de su estado, del de las tintas y de su legibilidad y copia literal de los asientos y documentos en peligro de destrucción o ilegibilidad que no pudieran ser inmediatamente trasladados.

Cuando los folios y libros no tengan garantías para la conservación o resulten difícilmente legibles o en peligro de destrucción o ilegibilidad, el citado Encargado trasladará los asientos, conforme a lo dispuesto sobre traslados por rectificación o corrección, en cuanto sea aplicable. El traslado será intervenido por el Ministerio Fiscal, que firmará también los asientos.

Si la urgencia del salvamento no permite el traslado ni las transcripciones literales en el acta, se procurarán reproducciones foto o fonográficas tomadas y custodiadas oficialmente, las que serán apreciadas discrecionalmente en el procedimiento.

Artículo 319.

Los libros salvados deberán encuadernarse interpolándose una hoja en sustitución de cada grupo de folios correlativos intermedios que falten, en la que se hará constar que desaparecieron o se inutilizaron, con referencia al acta en que se acredite, y en su día, a la reconstitución con indicación del tomo y página.

Al margen de la diligencia de apertura se diligenciará el alcance del siniestro en el libro deteriorado.

Los folios no susceptibles de encuadernación y los documentos archivados salvados se conservarán en carpetas ordenadas por tomos, libros y legajos.

Artículo 320.

Los asientos, incluso los del Libro de Personal y Oficina, se reconstituirán en virtud de expediente.

Se reconstituirán sin necesidad de expediente:

1.º Los índices, ficheros y legajos, salvo el de notas marginales, por lo que resulte de los folios salvados. En los legajos constarán las circunstancias del hecho de que especialmente dé fe cada inscripción.

2.º Las notas marginales.

Sección Segunda. Del expediente de reconstitución

Artículo 321.

El expediente se iniciará de oficio en cuanto lo permitan las circunstancias excepcionales que impidan o perturben el funcionamiento del Registro. El plazo para su tramitación se fijará por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia dentro de los quince días siguientes a la apertura, y lo comunicará seguidamente a la Dirección General; su duración será de ochenta días, que podrá ampliarse en diez más por cada cuatrocientas páginas o fracción de ellas que hayan sido destruidas o deterioradas.

La Dirección General puede prorrogar discrecionalmente el plazo por el tiempo necesario, a petición fundada del Encargado o de quien ostente interés especial; la prórroga tendrá también la conveniente publicidad.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia velará porque la reconstitución termine dentro del plazo, exigiendo, a este efecto, las informaciones que estime oportunas sobre el curso del expediente.

Artículo 322.

Podrá también promoverse reconstitución de asientos fuera de plaza hábil. Si el expediente seguido en tiempo oportuno hubiere sido anunciado a los interesados, los hechos que sólo producen efecto contra tercero desde su inscripción dejarán de producirlo mientras no se verifique la reinscripción.

Aun cuando la nueva inscripción no exprese el carácter de reinscripción, se pueden emplear otros medios de prueba para demostrar la previa inscripción.

Respecto de todo o parte de una inscripción practicada o no en plazo de reconstitución, puede hacerse constar, si llega a acreditarse, su carácter de reinscripción.

Artículo 323.

En este expediente basta el anuncio general a interesados, que se hará inmediatamente a la fijación del plazo, con mención de éste y concediéndoles treinta días para que puedan formular alegaciones y constituirse en parte.

Artículo 324.

Para acreditar la inscripción destruída se admite cualquier medio de prueba y se tendrán preferentemente en cuenta:

- 1.º Las certificaciones de ella o de inscripciones duplicadas y los Libros de Familia y Filiación.
- 2.º Las inscripciones canceladas por traslado.
- 3.º Los restos salvados de la parcialmente destruída.
- 4.º Las referencias a la destruída en otros asientos, notas marginales, legajos, índices y ficheros.
- 5.º Las copias, testimonios, certificaciones o duplicados que sirvieron de título a la inscripción, o los originales, matrices o libros diarios de los funcionarios a que se refiere el artículo 19 de la Ley o de otros en que conste consignada.
- 6.º Las copias o testimonios de certificaciones o partes y cualquier documento en que conste la mención auténtica de la inscripción o de su certificación.
- 7.º Las certificaciones de los libros de cementerios.
- 8.º Los documentos mencionados expedidos por autoridades o funcionarios ilegítimos.

Se dará preferencia a los documentos existentes al tiempo de la destrucción en el Archivo Provincial del Registro Civil, Juzgado, Registros, Notarías u otras oficinas públicas que, originales o por traslado, lleguen al expediente por vía oficial. A este efecto serán reclamados de oficio.

Artículo 325.

Para precisar las circunstancias de los hechos que se reinscriban se requerirá, en cuanto sea posible:

- 1.º Los documentos auténticos en cuya virtud puede practicarse la inscripción.
- 2.º Las partidas canónicas y certificaciones de Registros extranjeros, libros de cementerios y de empadronamiento, los documentos extranjeros o de autoridades o funcionarios ilegítimos y los demás medios convenientes o exigidos en expediente destinado a practicar la correspondiente inscripción.

Artículo 326.

Los asientos serán reconstituidos con todos los datos y circunstancias que tuvieren, aunque fueren irregulares o defectuosos. Cuando procedan rectificaciones u otras alteraciones en virtud de expediente, se hará constar en las reinscripciones las que se produzcan.

La acumulación de otros expedientes al de reconstitución se entiende sin perjuicio del régimen especial de cada uno y, en su caso, de la necesaria aprobación judicial de éstos.

Sección tercera. De las reinscripciones

Artículo 327.

A medida que vayan resultando acreditadas las antiguas inscripciones se acordarán las reinscripciones con las circunstancias y asientos marginales probados, incluso con indicación del tomo y página; el acuerdo se reflejará sucintamente con fecha y firma en el documento principal que vaya al legajo o en uno especial.

El acuerdo será notificado oralmente a quien proceda; quien pretenda recurrir exigirá que se formule el auto y se notifique en forma.

Las reinscripciones se practicarán seguidamente observando, en lo posible, un orden cronológico, según los hechos de que den fe, y sin dejar huecos para las recurridas, que se extenderán cuando la resolución sea firme.

Artículo 328.

La resolución puede ordenar según convenga, para la claridad y conservación:

- a) El traslado de todos los asientos de un folio registral a otro de los libros corrientes, con sujeción a las reglas referidas en el artículo 318.
- b) La extensión del asiento reconstruido en el folio antiguo o en aquel a que, en su caso, hubieren sido trasladados los demás asientos de él.

Si la reconstitución afecta a numerosos asientos podrá ordenarse la apertura de libros especiales, circunstancia que expresarán las diligencias, de apertura y cierre.

Artículo 329.

En cada asiento o folio reconstituido constará:

- 1.º La reproducción de los asientos en los términos acordados.
- 2.º La resolución en cuya virtud se practica la reconstitución.
- 3.º La fecha de los nuevos asientos y los nombres de los funcionarios que los autoricen.

Artículo 330.

Los antiguos asientos parcialmente destruidos, serán cancelados, haciendo referencia a los nuevos.

La cancelación que afectare a numerosos asientos se hará al margen de la diligencia de apertura o, en su defecto, en el primer folio afectado; se cruzarán todos los folios con tinta de distinto color y se pondrá nota de referencia a la cancelación y a la nueva inscripción, al margen de cada inscripción principal.

Artículo 331.

Las inscripciones principales reconstruidas en tomo distinto de aquel al cual corresponden las originarias, según el tiempo del hecho, se reflejarán también en el índice del antiguo, con indicación de la página y tomo, salvo si estuvieren cancelados los asientos primitivos correspondientes.

Las practicadas en tomo distinto del destinado a contener las reconstituciones por la fecha del hecho se reflejarán en el índice del último, con indicación del tomo y página en que se encuentra.

Artículo 332.

Los documentos utilizados para la reconstitución, menos los libros, índice y los que hayan de devolverse se archivarán nuevamente como título de cada nuevo asiento.

El que haya servido a más de un asiento se archivará según cualquiera de ellos, haciéndose en el legajo, en el lugar respectivo de los demás asientos, las referencias oportunas.

Del que haya de devolverse quedará, referencia suficiente en el legajo.

Artículo 333.

A los hechos o circunstancias cuya inscripción no resulte y que estén acreditados por título suficiente para practicarla se aplicarán las reglas de reconstitución, en cuanto al folio registral en que ha de extenderse y referencia en índices; en lo demás se aplicarán las normas ordinarias.

Es objeto de anotación el resultado de las investigaciones que, por falta de prueba, no pueda serlo de inscripción.

Artículo 334.

Terminado el expediente se dará cuenta a la Dirección General, a través del Presidente del Tribunal Superior de Justicia, del número y clase de asientos reconstituídos, de los practicados sin este carácter y de la medida en que no pudo realizarse la reconstitución ordenada.

CAPÍTULO IV

De los expedientes para declaraciones con valor de simple presunción

Artículo 335.

Respecto de los expedientes para declaraciones con valor de simple presunción, es competente el Encargado del Registro del domicilio del solicitante.

Para el expediente a que se refiere el artículo 339 es competente, a elección del solicitante, el Encargado del Registro correspondiente al lugar de celebración del matrimonio o el del domicilio del promotor.

Artículo 336.

Los hechos y la imposibilidad de acceso al Registro, cuando no sean notorios, se acreditarán por los peticionarios:

1.º Con los medios establecidos para la reconstitución de la inscripción.

2.º Con los documentos auténticos en cuya virtud puede practicarse o por las pruebas establecidas para el expediente previo a la inscripción.

3.º En último término, por los demás medios de prueba, teniendo en cuenta, en su caso, la posesión de estado. Cuando la Ley establece especiales medios de prueba se estará a lo en ella dispuesto.

El domicilio de los apátridas se acreditará por certificación municipal o información testifical; se recabará informe oficial al Ministerio del Interior sobre su entrada en territorio español y sobre su condición de apátrida.

Artículo 337.

También pueden ser declarados con valor de simple presunción los hechos relativos al estado civil de un extranjero, residente o domiciliado en España, en tanto que por su condición de refugiado o asilado o por cualquier razón de fuerza mayor no pueda conseguir las certificaciones o pruebas normalmente acreditativas de tales hechos.

Salvo petición del interesado, la anotación que en su virtud haya de extenderse en el Registro Civil Central no será objeto de asiento duplicado en el Registro Consular español del país del refugiado o asilado.

Artículo 338.

Las declaraciones sobre nacionalidad o vecindad civil podrán referirse a determinada edad del sujeto. En el expediente se probará la adquisición y la posesión de estado, y si puede accederse al Registro, la inexistencia, en el folio registral de nacimiento de asiento que contradiga la declaración que se pretende.

Artículo 339.

Puede declararse con valor de simple presunción el matrimonio, cuya celebración conste, y que, sin embargo, no pueda ser inscrito por no haberse acreditado debidamente los requisitos exigidos para su validez por el Código Civil.

Artículo 340.

El testimonio, literal o en extracto, de las declaraciones, expresará siempre su valor de simple presunción y su expedición quede sujeta a las restricciones de publicidad establecidas para las certificaciones registrales.

La anotación de las declaraciones es obligatoria, y precisará la fecha a que éstas se refieren; la anotación de fes de vida o estado es facultativa.

CAPÍTULO V

De las reglas de los expedientes en general

Téngase en cuenta que prevalecerá el Real Decreto 1004/2015, de 6 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento para la adquisición de la nacionalidad española por residencia sobre lo dispuesto en los artículos 341 a 362 del presente Reglamento de la Ley del Registro Civil, que mantendrán sin embargo su vigencia en la medida en que resulten aplicables a otros procedimientos, según establece la disposición final 2 del citado Real Decreto. [Ref. BOE-A-2015-12047](#).

Sección Primera. De sus presupuestos y tramitación

Artículo 341.

Los expedientes gubernativos, a que se refiere esta legislación, se sujetarán, a falta de reglas especiales, a lo establecido en este capítulo.

Artículo 342.

Es competente el Juez Encargado a que correspondiere el Registro donde deba inscribirse la resolución pretendida. Si la inscripción hubiera de practicarse en los Registros Consular y Central la competencia será del primero si el promotor está domiciliado en el extranjero, y del segundo, en otro caso.

Artículo 343.

El expediente será instruido por el propio Encargado, quien, oído el Ministerio fiscal, dictará en forma de auto la resolución que proceda.

Artículo 344.

El Ministerio fiscal conocerá los expedientes y recursos desde su iniciación para velar por la instrucción y tramitación adecuada, y emitirá informe como último trámite previo a la resolución del Juez correspondiente.

El Ministerio fiscal, antes de su informe definitivo, puede proponer las diligencias o pruebas oportunas. Igualmente puede ampliar, modificar u oponerse a la pretensión deducida, sobre lo cual se oirá a los interesados. Aunque a su juicio haya alguna razón procesal bastante para la oposición, ésta deberá incluir, a la vez, todas aquellas, procedimentales o de fondo, que impidan acceder a lo solicitado.

Los Fiscales de Paz sólo pueden actuar en las diligencias encomendadas a los Jueces de Paz.

Artículo 345.

Los expedientes de la competencia de órganos judiciales y del Registro Civil Central se tramitan con la intervención del Secretario respectivo.

Artículo 346.

Tienen interés legítimo en un expediente los que por él pueden resultar afectados directamente en su estado bienes o derechos o sus herederos. Para promover un expediente, basta el interés en confirmar un asiento vigente o el estado que ya tiene.

Artículo 347.

Los expedientes para los que es competente un mismo órgano pueden ser acumulados de oficio, si así se estima conveniente, o a petición fundada de parte.

La parte que no la haya pedido puede solicitar la tramitación separada. si la acumulación no está fundada en causa legal.

Artículo 348.

La solicitud para iniciar el expediente se dirigirá al órgano que ha de resolver, contendrá las menciones conocidas de identidad del promotor y de quienes tengan interés legítimo, expondrá sucinta y numeradamente los hechos, las pruebas y diligencias que acompañe y proponga y los fundamentos de derecho y fijará con claridad y precisión lo que se pida.

Las solicitudes que tiendan a concordar el Registro con la realidad, aunque sean defectuosas, deberán admitirse y se informará a los interesados sobre el modo de subsanar los defectos.

Formulada solicitud ante el Registro del domicilio del promotor, el Encargado instruirá las diligencias oportunas con intervención del Ministerio Fiscal, quien emitirá informe, y en unión del suyo propio, dará al expediente el curso reglamentario.

Para la recepción de la solicitud y práctica de las diligencias de auxilio, son competentes los Jueces de Paz.

Tanto los Procuradores como los Abogados podrán asistir con el carácter de apoderados o con el de auxiliares de los interesados, cuando éstos quieran valerse espontáneamente de ellos.

Artículo 349.

La incoación se notificará a quienes tengan interés legítimo. Se investigará de oficio si hay más interesados que los mencionados en la solicitud y el paradero de todos ellos.

En lo no previsto en esta legislación, toda notificación se ajustará a lo establecido en las leyes procesales. Sin embargo y salvo cuando se exija notificación personal, las notificaciones podrán hacerse también mediante carta certificada, telegrama o cualquier otro medio que permita tener constancia de la recepción, de la fecha y de la identidad del acto notificado, y se dirigirán al domicilio del interesado o al lugar señalado por éste para las notificaciones. En su caso, la cédula de notificación será fechada y sellada por el funcionario de Correos antes de ser certificada y se unirá al expediente el resguardo del certificado.

Cuando no conste el paradero de algún interesado, se hará la notificación por anuncio general de la incoación mediante edictos fijados en el tablón de anuncios del Registro y en el de las oficinas que se juzgue oportuno. En expediente relativo a numerosos asientos, basta que el anuncio determine la Sección y fecha de los hechos de que dan fe las inscripciones principales afectadas.

Si se estima conveniente por la índole de la cuestión cabe que, además de las notificaciones, se haga también anuncio general de la incoación por edictos o cualquier otro medio de publicidad; la inserción en periódicos oficiales u otros medios de información general sólo cabe si la causa es grave y lo ordena la autoridad que haya de resolver el expediente. No obstante, a petición y costa del interesado, se ordenará la publicidad que proponga, si no hubiera en ello afrenta a personas u otro inconveniente.

Artículo 350.

La citación a los infractores de disposiciones sobre Registro Civil en los expedientes motivados por la infracción se rige por las reglas del artículo anterior; las diligencias sobre imposición de costas no suspenden el curso y resolución del expediente.

Artículo 351.

La certeza de los hechos será investigada de oficio sin perjuicio de la carga de la prueba que incumba a los particulares; los infractores tienen esta carga en el expediente motivado por la infracción.

La prueba se practicará con intervención libre y directa del órgano competente, y si comparecieran, del Ministerio Fiscal y de las partes. Antes de tomar declaración se advertirá al declarante la especial responsabilidad en que puede incurrir.

Artículo 352.

Hay tres días hábiles:

1.º Para que los notificados en domicilio situado en la población donde se sigue el expediente se personen o, sin constituirse en parte, hagan sus alegaciones. Para los demás interesados residentes en la población, el plazo será de diez días, a partir del último de la publicación del anuncio.

2.º Para que los constituídos en parte, visto el expediente, hagan sus alegaciones.

3.º Para citar después al Ministerio Fiscal y también a las partes para la práctica de la prueba, y a fin de que éstas en el mismo acto conozcan lo instruido y expongan cuanto a su derecho conduzca. A esta comparecencia podrá concurrir, para hablar en su nombre, la persona que cada parte elija.

4.º Para cualquier diligencia dentro de la población.

5.º Para que el Ministerio Fiscal evacue sus informes.

6.º Para dictar, tras el último informe, auto resolviendo el expediente y para la ulterior notificación de éste al Ministerio Fiscal y a las partes.

En los casos primero, segundo y cuarto el plazo podrá ampliarse hasta diez días hábiles si lo exigen la gravedad o las circunstancias de la causa. También podrá disponerse que, practicada la prueba, se concedan hasta diez días hábiles a cada parte para que, sucesivamente, puedan conocer lo instruido y exponer cuanto a su derecho conduzca.

Para personarse los no residentes en la población y para hacer sus alegaciones o para las diligencias fuera de aquélla se señalarán plazos adecuados.

Artículo 353.

Mientras no recaiga resolución definitiva de un expediente o recurso, los promotores o partes pueden desistir de sus pretensiones por escrito u oralmente mediante comparecencia debidamente diligenciada.

El desistimiento de una parte será comunicado a las demás y al Ministerio Fiscal, quienes podrán instar la continuación del expediente dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación.

Artículo 354.

La práctica de una diligencia no paralizará las demás que sean compatibles.

Se evitará toda dilación o trámite superfluo o desproporcionado con la causa. En otro caso, las partes podrán recurrir en queja ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, y, si éste no lo corrige, ante la Dirección General. Igualmente cabrán quejas por omisión de trámites que puedan subsanarse antes de la resolución definitiva.

El Ministerio fiscal o el órgano de oficio suplirá la pasividad de las partes en el cumplimiento de sus deberes, sin perjuicio de las multas que procedan conforme a la Ley. Transcurridos tres meses desde que un expediente o recurso se paralice por culpa del promotor o promotores, el Ministerio fiscal y las demás partes, unánimemente, podrán pedir que se declare su caducidad, previa citación al promotor o promotores.

En el despacho de los expedientes se guardará el orden riguroso de incoación en asuntos de homogénea naturaleza, salvo que se dé orden motivada y escrita en contrario por el inmediato superior.

Los interesados tendrán derecho a ser informados en cualquier momento del estado de la tramitación.

Sección Segunda. De los recursos

Artículo 355.

Las resoluciones del Encargado no admitiendo el escrito inicial o poniendo término al expediente son recurribles ante la Dirección General durante quince días hábiles, a partir de la notificación.

No cabe recurso, remedio o queja ante otros órganos.

La notificación de las resoluciones expresará si son definitivas o el recurso que proceda, órgano ante quien haya de interponerse y plazo para entablarlo. La notificación defectuosa será eficaz respecto de la parte que consienta expresamente la resolución o interponga el recurso pertinente; asimismo surtirá efectos por el transcurso de seis meses la practicada personalmente a la parte si contuviera el texto íntegro de la resolución, salvo que se hubiere hecho protesta formal dentro de este plazo en solicitud de rectificación de la deficiencia.

Artículo 356.

El Encargado del Registro resolverá en el plazo de tres días naturales toda solicitud que no dé lugar a expediente.

Contra toda decisión, sea o no de oficio, no comprendida en el artículo anterior, cabe recurso de reposición y, posteriormente, el recurso a que se refiere el mismo artículo.

Estas normas no modifican las establecidas sobre recursos contra la calificación registral.

Artículo 357.

Cuando se formule cualquier solicitud o recurso y no se notificare resolución en el plazo de noventa días naturales, el interesado podrá denunciar la mora, y transcurridos otros noventa días desde la denuncia podrá considerar desestimada su petición al efecto de deducir, frente a esta denegación presunta, el correspondiente recurso o esperar la resolución expresa de su petición.

La denegación presunta no excluirá el deber de dictar una resolución expresa, y si recayera ésta, el plazo para formular el recurso que proceda se contará desde la notificación de la misma.

Artículo 358.

El escrito de recurso se ajustará a las formas de la solicitud y determinará con claridad y precisión los extremos objeto de la reclamación.

Sólo podrán ser discutidas las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la decisión recurrida. Podrán rechazarse los documentos a pruebas que pudieron presentarse oportunamente, salvo que sea de interés público su admisión.

En los recursos contra la calificación registral, no podrán fundarse peticiones en títulos no presentados en tiempo y forma.

El recurso puede presentarse ante cualquier órgano del Registro Civil. Se dará inmediato traslado al órgano cuya decisión se recurra, quien lo notificará en su caso, a la otra parte, y siempre al Ministerio Fiscal, y con las alegaciones de los notificados e informe del propio órgano, se elevará al competente. Esto podrá ordenar diligencias para mejor proveer, con citación y audiencia de las partes y del Ministerio Fiscal.

Si el fallo recorrido se hubiera limitado a declarar la falta de presupuestos del procedimiento y tal falta no fuera apreciada, el órgano decisor podrá resolver por sí la cuestión de fondo o devolver las actuaciones. De apreciarse falta de presupuestos o la omisión de un trámite esencial, el órgano decisor podrá, bien reponer las actuaciones, bien, una vez subsanado aquel defecto dentro de la tramitación misma del recurso, resolver ya sobre el fondo.

Artículo 359.

La Dirección General resolverá el recurso dentro de los treinta días hábiles siguientes a su recepción o, en su caso, a la terminación de todas las diligencias.

Artículo 360.

El Director resolverá sobre la propuesta formulada por el Subdirector.

La resolución se dictará en forma análoga al auto, y se publicará en el «Boletín de Información del Ministerio de Justicia», en el anuario del Centro directivo y, cuando sea conveniente, en el «Boletín Oficial del Estado».

Si se alegasen o discutieren hechos que afecten a cuestiones matrimoniales, al honor privado o sobre las cuales no se pueda certificar libremente, la Dirección General adoptará medidas para que no trascienda la identidad de los interesados. Si al resolver se hiciera alguna advertencia a funcionarios, se omitirá su expresión empleando la frase «y lo demás acordado».

Artículo 361.

La resolución del recurso será notificada al Ministerio Fiscal y partes a través del órgano cuya decisión se recurrió en primera instancia.

Firme la resolución, se remitirá a este último el expediente a su archivo.

Artículo 362.

Contra las resoluciones de la Dirección no cabe recurso alguno, salvo cuando corresponda la vía judicial ordinaria y sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo VII.

CAPÍTULO VI

De la fe de vida o estado

Artículo 363.

La vida, estado de soltero, viudo o divorciado se acreditan por la correspondiente fe del Encargado.

La vida se acredita también por comparecencia del sujeto o por acta notarial de presencia, y el estado de soltero, viudo o divorciado, por declaración jurada o afirmación solemne del propio sujeto o por acta de notoriedad.

Ningún órgano oficial, ante quien la vida se acredite por comparecencia del sujeto o el estado de soltero, viudo o divorciado por aquella manifestación podrá exigir otros medios de prueba, sin perjuicio de la investigación de oficio que proceda en caso de duda fundada. Por los órganos oficiales se advertirá previamente al declarante la responsabilidad penal en que puede incurrir.

Artículo 364.

El expediente de fe de vida o estado se ajustará a las siguientes normas:

1.^a Es competente el Encargado y, por delegación, el Juez de Paz del domicilio del sujeto a que se refiere.

2.^a No se requiere audiencia del Ministerio fiscal ni comunicación a interesados, pero aquél o éstos pueden constituirse en parte o hacer las manifestaciones que estimen oportunas.

3.^a Siempre que sea posible se pedirá declaración al propio sujeto sobre su identidad o estado.

4.^a Para la fe de vida, basta la identificación del sujeto.

5.^a Cuando se trate de declarar el estado, se abrirá a cada persona una ficha en la que se indicará el lugar y fecha de nacimiento. La apertura se comunicará al Registro de nacimiento, a fin de que la consigne por nota al margen de la inscripción y comunique, para su constancia en la ficha y efectos en los expedientes las notas marginales de matrimonio y defunción ya practicadas o según se vayan produciendo. La declaración, que se reseñará en la ficha, no puede demorarse por falta de inscripción de nacimiento o del obligado acuse de recibo con la indicación de haberse practicado la nota marginal.

6.^a Para el estado de soltero, viudo o divorciado se acreditará suficientemente su posesión, salvo que al Encargado le conste, y basta para acreditarlo la declaración jurada de una persona, preferentemente familiar.

7.^a Se tramitará con urgencia, y siempre dentro del plazo máximo de cinco días hábiles.

CAPÍTULO VII

De los expedientes de la competencia del Ministerio o Autoridad superior y de nombres y apellidos.

Téngase en cuenta que prevalecerá el Real Decreto 1004/2015, de 6 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento para la adquisición de la nacionalidad española por residencia sobre lo dispuesto en los artículos 365 a 369 del presente Reglamento de la Ley del Registro Civil, que mantendrán sin embargo su vigencia en la medida en que resulten aplicables a otros procedimientos, según establece la disposición final 2 del citado Real Decreto. [Ref. BOE-A-2015-12047.](#)

Artículo 365.

Los expedientes de nacionalidad que sean de la competencia del Ministerio, los de cambio o conservación de nombre y apellidos y los de dispensa para matrimonio serán instruidos, conforme a las reglas generales, por el Encargado del Registro Municipal del domicilio de cualquiera de los promotores. Si todos los peticionarios estuvieran domiciliados en país extranjero se instruirán por el Cónsul del domicilio de cualquiera de ellos o, en su defecto, por el Encargado del Central.

Resueltos por el Encargado los de su competencia, los demás se elevarán directamente a la Dirección, que podrá ordenar su ampliación con nuevas diligencias y, en este caso, se oirá nuevamente al Ministerio fiscal.

Los de nacionalidad, cuya resolución corresponda al Gobierno, serán instruidos por la Dirección General, que podrá comisionar al efecto al Encargado del Registro del domicilio, sin que, en ningún caso, se requiera anuncios generales ni audiencia del Ministerio fiscal.

Artículo 366.

Cuando la concesión sea otorgable discrecionalmente o cuando dependa de circunstancias excepcionales o de motivos de orden público o interés nacional, los Encargados instructores y el Subdirector en sus propuestas se limitarán a enjuiciar los requisitos de fondo y forma, y a destacar los hechos probados o notorios que puedan ilustrar para la decisión.

La resolución denegatoria se comunicará en estos casos a la Dirección General para que ordene las notificaciones que procedan.

No es imperativa la resolución de peticiones de gracia. Se libraré recibo de su presentación.

Artículo 367.

El Ministro de Justicia resuelve en forma de Orden, a propuesta de la Dirección General, previo informe de la Subdirección respectiva.

Artículo 368.

Las concesiones y demás resoluciones serán notificadas a las partes a través del Encargado competente para la instrucción del expediente.

Artículo 369.

El cambio de nombre y apellidos aprobado por el Ministro al conceder la nacionalidad no podrá inscribirse, y así se advertirá en la resolución, mientras que el sujeto afectado no se inscriba como español.

TÍTULO VII

Régimen económico

Artículo 370.

Son gratuitas:

- 1.º Las declaraciones de nacimiento y defunción.
- 2.º Los expedientes de fe de vida, o de vida y estado.
- 3.º Las diligencias y certificaciones de los Libros de Familia, por los que sólo podrá cobrarse el precio del impreso fijado por el Ministerio de Justicia.
- 4.º Las actuaciones señaladas por la Ley con tal carácter y, en general, todas las que no devenguen derechos especialmente señalados en arancel legalmente aprobado.

Artículo 371.

En los expedientes no gratuitos los recursos serán gratuitos cuando la resolución sea total o parcialmente estimatoria. En los gratuitos, los recursos también lo serán, salvo que sea vencido en todas las instancias el particular recurrente, quien, en tal supuesto, satisfará las costas, si en la última resolución se aprecia temeridad.

Las costas del expediente de cambio de nombre y apellidos a que se refiere el número 2.º del artículo 209 se impondrán al infractor, que, a este efecto, será previamente citado.

Artículo 372.

Los que tengan ingresos no superiores al doble del salario mínimo interprofesional gozarán de exención de toda clase de derechos en las actuaciones del Registro Civil, incluso los de urgencia y auxilio registral, debiendo expedirse por correo oficial la correspondencia relativa a sus solicitudes.

Aquella circunstancia se acreditará por escrito del Alcalde o de la Tenencia de Alcaldía no anterior en un año a su presentación.

Artículo 373.

Al pie de toda certificación o fe de vida o estado, que devenguen derechos, se hará constar su importe total, con expresión de las diversas partidas que lo integran y de los preceptos concretos que autorizan la percepción.

En la resolución que pone término a un expediente se expresará si devenga derechos y la persona obligada a su pago.

En toda certificación o fe de vida o estado gratuita constará este carácter, precepto que autoriza la exención y su ineficacia para casos o fines no exentos.

Incurrirán en especial responsabilidad los funcionarios que infrinjan lo dispuesto en este artículo.

Artículo 374.

No devengan derechos las certificaciones y fes de vida o estado solicitadas:

- 1.º Por las personas mencionadas en el artículo 372.
- 2.º Para surtir efectos en expedientes de familia numerosa.
- 3.º Por los asegurados y derechohabientes para la Seguridad Social obligatoria y percepción de sus beneficios.
- 4.º Por Misiones Diplomáticas o Consulados extranjeros, en régimen de reciprocidad.
- 5.º Por cualquier Organismo oficial o eclesiástico.

6.º Por los que aporten el impreso oficial para extenderlas, con cita de la disposición de exención, aprobado por la Dirección y sellado por la oficina pública en que aquellas hayan de surtir efecto.

Artículo 375.

El peticionario de certificaciones anticipará su total importe y el de los gastos de correo, giro y auxilio registral, en su caso, contra entrega de recibo, en el que constará inexcusablemente la cantidad anticipada.

Serán cumplimentadas las peticiones de certificaciones que se reciban directamente por correo, siempre que se gire cantidad bastante para cubrir los gastos totales de expedición.

Artículo 376.

Las multas y costas causadas por infracciones serán condonadas cuando el responsable haya instado, de modo espontáneo, lo procedente para repararlas.

No podrán imponerse costas a los funcionarios del Registro sin especial expediente de responsabilidad, pero en ningún caso se impondrán a los particulares las motivadas por infracciones cometidas por aquéllos.

El particular que culposamente provoque desplazamientos u otros gastos innecesarios de los funcionarios del Registro será condenado a su resarcimiento en papel de pagos al Estado, sin perjuicio de la multa que corresponda.

Artículo 377.

Las tasas y exacciones que se devenguen en compensación de servicios o que, en su caso, correspondan a organismos y funcionarios del Registro Civil se administrarán y distribuirán conforme legalmente se establezca.

TÍTULO VIII

De los Médicos del Registro

Artículo 378.

Las funciones que la Ley sobre el Registro Civil atribuye a los médicos del Registro Civil serán desempeñadas por funcionarios del Cuerpo de Médicos Forenses. Por regla general estas funciones se desempeñarán conjuntamente con las demás propias de este Cuerpo, pero, excepcionalmente, podrá haber puestos de trabajo adscritos exclusivamente a funciones del Registro Civil.

Los médicos forenses en el ejercicio de sus funciones en el Registro Civil están también sometidos a la inspección y control de los órganos encargados del Registro Civil.

Artículo 379.

Respecto a las defunciones ocurridas en Centros sanitarios militares, en playas, mar, cuarteles, aeródromos y, en general, todas aquellas en que por disposición especial corresponde a Médicos castrenses el reconocimiento de cadáveres, dichos facultativos asumirán las funciones de Médicos del Registro Civil.

Artículo 380.

El médico forense adscrito al Registro Civil, en los registros en que exista, o el médico forense al que correspondan las funciones relativas al Registro Civil, será sustituido en los casos en que legítimamente proceda por otro que sirva en el mismo Registro, si lo hubiera, por otro médico forense o, en su defecto, por el médico correspondiente de atención primaria de salud o el equivalente en la organización sanitaria.

Artículo 381.

En los dictámenes sobre la causa de la muerte a que se refiere el artículo 85 de la Ley del Registro Civil, no podrá actuar el médico que hubiera emitido el certificado de defunción o prestado asistencia al finado en su última enfermedad.

Artículo 382.

(Derogado)

El Juez encargado es el superior jerárquico inmediato de los Médicos que estén adscritos al Registro. La Inspección velará por el buen funcionamiento del servicio.

Artículo 383.

(Derogado)

Artículo 384.

(Derogado)

Artículo 385.

(Derogado)

Artículo 386.

(Derogado)

Artículo 387.

(Derogado)

Artículo 388.

(Derogado)

Artículo 389.

(Derogado)

Artículo 390.

(Derogado)

Artículo 391.

(Derogado)

Artículo 392.

(Derogado)

Artículo 393.

(Derogado)

Artículo 394.

(Derogado)

Artículo 395.

(Derogado)

Artículo 396.

(Derogado)

Artículo 397.
(Derogado)

Artículo 398.
(Derogado)

Artículo 399.
(Derogado)

Artículo 400.
(Derogado)

Artículo 401.
(Derogado)

Artículo 402.
(Derogado)

Artículo 403.
(Derogado)

Artículo 404.
(Derogado)

Artículo 405.
(Derogado)

Artículo 406.
(Derogado)

Artículo 407.
(Derogado)

Artículo 408.
(Derogado)

Disposición transitoria primera.

Se inscribirán o anotarán los hechos que hayan de servir de base a asientos marginales, aun cuando no estuvieren sujetos al Registro conforme a la Ley que se deroga.

Disposición transitoria segunda.

Las reglas sobre manifestación de libros y certificaciones se aplican, aunque éstas se refieran a asientos anteriores a su vigencia.

Conservarán su eficacia las certificaciones expedidas bajo la antigua Ley, sin perjuicio de las restricciones que para su admisibilidad impone la nueva legislación.

Disposición transitoria tercera.

Podrá utilizarse, sujetándose a la legislación que entra en vigor, los impresos oficiales de certificaciones u otros en tanto no se suministren los nuevos y, en todo caso, los libros de familia que estuvieren abiertos; sin embargo, los de certificaciones en extracto de actas de

nacimiento no se utilizarán en lo sucesivo, pero queda a salvo lo establecido en la disposición anterior.

Disposición transitoria cuarta.

El Ministerio de Justicia determinará el comienzo del funcionamiento del Archivo provincial. Las funciones del Encargado de éste, a efectos de lo dispuesto en el artículo 159, serán asumidas por el que lo tolera del Registro de la capital y, habiendo varios, por el Juez decano.

Los ficheros se completarán con los datos de asientos anteriores a la Ley, a razón de dos años, al menos, por cada uno que transcurra, empezando por los de 1957 y 1958.

Disposición transitoria quinta.

A las cero horas del día 1 de enero de 1959 se cerrarán los libros de la antigua Sección IV por diligencia extendida en la página siguiente a la última de las utilizadas en la que se hará referencia a esta disposición.

En igual fecha se iniciará la formación de legajos con arreglo a la nueva legislación.

Seguirán utilizándose los libros abiertos de las restantes secciones, y mientras no se suministren nuevos libros oficiales podrán abrirse los confeccionados conforme a la legislación que se deroga; pero, en todo caso, la práctica de asientos se adaptará a las nuevas normas.

Disposición transitoria sexta.

Sólo a petición del interesado y en cuanto a las inscripciones de nacimiento practicadas bajo la legislación anterior a la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, el encargado dará cumplimiento a lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 191.

Los nombres extravagantes, impropios de personas, irreverentes o subversivos se consideran en todo caso impuestos con infracción de las normas establecidas.

Las declaraciones sobre apellidos a que se refieren los artículos 198 y 199 podrán realizarse, en todo caso, dentro del año siguiente a la vigencia de la Ley.

Cuando en la escritura de adopción se hubiera permitido al adoptado usar con el apellido de su familia el del adoptante sin establecer el orden, se atribuirá prioridad a los apellidos paterno y materno por naturaleza; los apellidos de adopción precederán a los impuestos de oficio, y el del adoptante varón, al de la madre; si la filiación es natural.

En las inscripciones ya practicadas a que se refiere el párrafo segundo del artículo 197, el Encargado, previamente a la expedición de la certificación de la inscripción de nacimiento o a petición del interesado, expresará marginalmente, con claridad, el orden resultante.

Disposición transitoria séptima.

Las inscripciones de desaparición que se practicaron con arreglo al Decreto de 8 de noviembre de 1936 causarán, a petición del interesado y con valor de declaración de fallecimiento, inscripciones marginales en el folio de nacimiento, y se cancelarán los asientos originarios.

Disposición transitoria octava.

A las cero horas del día 1 de enero de 1959 se procederá por diligencia al cierre de los libros de tutelas de los Juzgados de Primera Instancia.

Los asientos posteriores relativos a tutelas inscritas en dichos libros se practicarán en el Registro Civil, previa apertura del correspondiente folio registral, por traslado de los asientos originarios, que serán cancelados.

Disposición transitoria novena.

No requieren expediente de corrección los defectos meramente formales y las faltas en el modo de llevar los libros cuando unos u otras no se consideren tales en la nueva legislación.

Son eficaces los asientos basados en título suficiente, conforme a la nueva legislación, aunque no lo fuere según la antigua.

Disposición transitoria décima.

Si al regir la Ley del Registro Civil hubiera procedimientos empezados bajo la legislación anterior, y éstos fueren diferentes en sus requisitos o tramitación de los establecidos por aquella, podrán los interesados constituidos en parte unánimemente optar por el nuevo procedimiento antes de que se dicte resolución sobre la cuestión ventilada.

En defecto de opción se aplicarán las reglas de la legislación anterior.

Disposición transitoria undécima.

Quedan anuladas, debiendo cancelarse de oficio, las notas marginales de nulidad, y en cuanto afecten a hechos y circunstancias objeto del Registro, las tachaduras ordenadas por las Órdenes de 12 de agosto y 22 de septiembre de 1938 y 8 de marzo de 1939 sobre asientos en zona roja, los que estarán sujetos a las restantes Leyes, Decretos u Órdenes, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria novena y de la posible aplicación de los procedimientos de la nueva legislación.

Quedan a salvo las convalidaciones efectuadas con arreglo a lo dispuesto en las citadas Órdenes ministeriales.

Se dispensa la traducción de los asientos referidos que no estén en castellano, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 300 sobre las traducciones que procedan a solicitud de interesado o en certificación.

Disposición transitoria duodécima.

(Suprimida)

Disposición transitoria décimotercera.

(Derogada)

Disposición final primera.

Las inscripciones previstas en el Decreto-ley de 29 de diciembre de 1948, sobre condición de súbdito español de determinados sefardíes, podrán practicarse sin limitación de plazo.

Las disposiciones del Decreto de 2 de abril de 1955, sobre nacionalidad, quedan sustituidas por las de este Reglamento.

Disposición final segunda.

En las provincias africanas rige la legislación general, sin perjuicio de las disposiciones especiales sobre órganos del Registro y hechos inscribibles relativos a indígenas.

Disposición final tercera.

(Derogada)

Tabla de los derechos a percibir en metálico por los Médicos del Registro Civil

Los Médicos del Registro Civil percibirán los siguientes honorarios:

- 1.º Por la comprobación de nacimientos, cincuenta pesetas.
- 2.º Por su dictamen en expedientes no gratuitos, doscientas pesetas.
- 3.º Por reconocimiento de cadáveres:
 - a) Cincuenta pesetas si el importe del sepelio no excede de mil pesetas.
 - b) Ciento cincuenta pesetas en los superiores a dicha cantidad e inferiores a tres mil pesetas.
 - c) Doscientas cincuenta pesetas en los superiores a esta cantidad e inferiores a seis mil pesetas.

d) Cuatrocientas pesetas en las que excedan de esta cantidad y sean inferiores a doce mil pesetas.

e) Seiscientas pesetas en los superiores a dicha cantidad e inferiores a veinticuatro mil pesetas.

f) Setecientas cincuenta pesetas en los superiores a dicha cantidad e inferiores a cincuenta mil pesetas.

g) Mil pesetas en los que excedan de la expresada cifra de cincuenta mil pesetas.

A estos efectos se tendrán exclusivamente en cuenta los gastos de entierro, sin computar los de funeral ni sepultura.

DISPOSICION ESPECIAL

(Derogada)

§ 13

Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 184, de 31 de julio de 1996
Última modificación: 14 de junio de 2023
Referencia: BOE-A-1996-17533

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

La Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, pretende ofrecer, como dice su Exposición de Motivos, un marco jurídico adecuado para esta forma social que exima de introducir la previsión de un derecho supletorio aplicable, cuya inutilidad e insuficiencia habían sido reiteradamente denunciados bajo la vigencia del derecho anterior, sin que ello obste a que el texto legal reproduzca o mejore determinados preceptos de la Ley de Sociedades Anónimas o contenga remisiones concretas al texto de la misma.

Desde esta perspectiva, deja de tener valor lo dispuesto en el artículo 177 del Reglamento del Registro Mercantil, hasta ahora vigente, que prevé como supletorias de las escasas normas que dicho Reglamento dedica a la inscripción de las sociedades de responsabilidad limitada, las de la sociedad anónima en cuanto lo permita su específica naturaleza. Se impone, pues, regular de un modo autónomo y completo la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades de responsabilidad limitada. Esta nueva regulación constituye el núcleo de la reforma que ahora se acomete y que está constituida por el capítulo V del Título II, que se ha redactado «ex novo», siguiendo la técnica consagrada en el actual Reglamento, respecto de los actos inscribibles y de las circunstancias que han de contener las escrituras públicas y los demás documentos que han de servir de título para la inscripción.

La estructura del Reglamento, que contiene diversos capítulos en el Título II, aplicables a todo tipo de sociedades, como son: el III, dedicado a la inscripción de las sociedades en general; el VII, a la transformación, fusión y escisión, y el VIII, a la disolución, liquidación y cancelación de sociedades, demanda las necesarias reformas en varias disposiciones de dichos capítulos, que vienen impuestas por el contenido de la nueva legislación sobre sociedades de responsabilidad limitada en cuanto afectan a estas normas reglamentarias que, por su carácter, son de aplicación general a las diversas formas de sociedad.

A lo anterior se une, por una parte, la introducción en nuestro ordenamiento jurídico de la novedosa figura de la sociedad unipersonal, referida tanto a las sociedades de responsabilidad limitada como a las anónimas, y, de otra parte, las diversas normas contenidas en las disposiciones adicionales de la Ley, de las que cabe destacar el cierre del Registro, que se impone como consecuencia del incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales a las sociedades obligadas a ello, o la prohibición de emitir

obligaciones u otros valores negociables, agrupados en emisiones, a las sociedades que no sean anónimas, así como a los comerciantes individuales y a las personas físicas. Estas instituciones requieren habilitar las normas reglamentarias oportunas, aplicables tanto para que tengan acceso a los libros del Registro el contenido de las creadas ahora por primera vez, como para evitar su ingreso en ellos de las recientemente prohibidas, así como para aplicar adecuadamente la norma que supone el cierre temporal en los casos previstos.

Por último, de acuerdo con la disposición transitoria vigésima octava del Reglamento, se ha considerado conveniente introducir reformas concretas en aquellas materias en las que la experiencia de más de cinco años de vigencia del actual Reglamento exigían algún perfeccionamiento de técnica registral o documental o de aplicación informática. En esta dirección van encaminadas las reformas introducidas en los Títulos Preliminar I, III y IV. Respecto a las de técnica registral cabe destacar las referidas a la documentación extranjera, al traslado de los asientos registrales a otro Registro como consecuencia del cambio de domicilio de la sociedad, a la concreción de los libros propios del Registro y a la agilización de la alzada en el recurso gubernativo. En cuanto a las de técnica documental hay que señalar las precisiones sobre el acta notarial de Junta, sobre la facultad certificante, sobre el nombramiento de suplentes de los administradores y sobre el modo de depositar las cuentas anuales de las sociedades.

En el mismo sentido se han realizado determinadas modificaciones con respecto al Registro Mercantil Central en cuanto al modo de publicidad, a la aplicación informática y a las consecuencias derivadas de la publicación de leyes sustantivas que pueden afectar a los datos de su contenido.

2

El Reglamento que ahora se deroga, cuyos positivos efectos se han dejado sentir en la práctica societaria española, abarcaba en su regulación todos los actos que debían tener acceso al Registro Mercantil, y todas las circunstancias que éstos debían contener para que dicho acceso se produjera, así como las que requería cada tipo de documento que había de servir de título a la inscripción. A esta amplitud de concepción se añadía la intensidad de su práctica por los juristas y otros operadores del derecho y de la empresa como consecuencia de la adopción de las reformas introducidas en la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea (CEE) en materia de sociedades, así como la extensión de los estudios que sus preceptos han motivado. Por todo ello, hay que considerarlo como un texto normativo recibido por la sociedad cuya configuración y estructura se han mantenido en el presente, en sus Libros, capítulos y secciones, con la excepción del indicado capítulo V del Título II, que al abordar una disciplina nueva ha obligado a introducir las diversas secciones que requería la materia que era objeto de regulación y asimismo la sección 5.^a del capítulo III del Título III, relativo al cierre del Registro por la misma causa. No obstante lo anterior, ha parecido más conveniente por razones prácticas aprobar un nuevo texto en el que se incluyen, junto a la mayor parte del antiguo que se mantiene, las novedades que la reciente legislación y la experiencia de la aplicación del hasta ahora vigente demandaban.

De acuerdo con lo anterior, se ha procurado conservar, en el Reglamento que ahora se aprueba, la numeración de los artículos del que se deroga, pero solamente se ha podido conseguir hasta el número 173. El aumento del número de artículos que componen el capítulo V del Título II, treinta y cuatro frente a los cuatro actualmente existentes, ha impuesto la necesidad de variar la numeración de los restantes a partir del referido capítulo. A ello se suma la introducción de algunos otros de nuevo contenido que la experiencia aconsejaba.

3

Los artículos que incorporan novedades normativas, son los siguientes: el 174, que regula la inscripción de la unipersonalidad sobrevinida en sociedades anónimas; los artículos 175 a 208, que componen el capítulo V del Título II, y que se ocupan de la inscripción de los diferentes actos referentes a las sociedades de responsabilidad limitada; el 218 y el 222, que disciplinan respectivamente la transformación de sociedad civil o

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN REGISTRAL
§ 13 Reglamento del Registro Mercantil

cooperativa en sociedad limitada y de ésta en aquéllas; el 242, que trata de la reactivación de la sociedad disuelta; el 246, que tiene como materia la cesión global del activo y del pasivo de las sociedades en situación de liquidación; el 248, que se refiere a los activos sobrevenidos en sociedades en igual situación de liquidación, y el 378, que acomete la problemática del cierre del Registro impuesto como sanción por el incumplimiento del depósito de cuentas por las sociedades obligadas a ello.

Los artículos en que se ha modificado su contenido, sin variar la numeración que les correspondía en el Reglamento derogado, son los siguientes: 5, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 23, 27, 28, 29, 30, 33, 38, 40, 42, 43, 70, 71, 72, 76, 78, 81, 87, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 111, 112, 114, 115, 117, 120, 122, 123, 124, 132, 133, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 153, 154 y 158.

Los artículos que han sufrido variación en su numeración, respecto a la que tenían en el Reglamento derogado, son los que a continuación se expresan, en cuya relación se indica inicialmente el número actual y entre paréntesis el que en la anterior norma les correspondía: 209 (178), 210 (179), 211 (180), 212 (181), 213 (182), 214 (183), 215 (184), 216 (185), 217 (186), 219 (187), 220 (188), 221 (189), 223 (190), 224 (191), 225 (192), 226 (193), 227 (194), 228 (195), 229 (196), 230 (197), 231 (198), 232 (199), 233 (200), 234 (201), 235 (202), 236 (203), 237 (204), 238 (205), 239 (206), 240 (207), 241 (208), 243 (209), 244 (210), 245 (211), 247 (212), 249 (213), 250 (214), 251 (215), 252 (216), 253 (217), 254 (218), 255 (219), 256 (220), 257 (221), 258 (222), 259 (223), 260 (224), 261 (225), 262 (226), 263 (227), 264 (228), 265 (229), 266 (230), 267 (231), 268 (232), 269 (233), 270 (234), 271 (235), 272 (236), 273 (237), 274 (238), 275 (239), 276 (240), 277 (241), 278 (242), 279 (243), 280 (244), 281 (245), 282 (246), 283 (247), 284 (248), 285 (249), 286 (250), 287 (251), 288 (252), 289 (253), 290 (254), 291 (255), 292 (256), 293 (257), 294 (258), 295 (259), 296 (260), 297 (261), 298 (262), 299 (263), 300 (264), 301 (265), 302 (266), 303 (267), 304 (268), 305 (269), 306 (270), 307 (271), 308 (272), 309 (273), 310 (274), 311 (275), 312 (276), 313 (277), 314 (278), 315 (279), 316 (280), 317 (281), 318 (282), 319 (283), 320 (284), 321 (285), 322 (286), 323 (287), 324 (288), 325 (289), 326 (290), 327 (291), 328 (292), 329 (293), 330 (294), 331 (295), 332 (296), 333 (297), 334 (298), 335 (299), 336 (300), 337 (301), 338 (302), 339 (303), 340 (304), 341 (305), 342 (306), 343 (307), 344 (308), 345 (309), 346 (310), 347 (311), 348 (312), 349 (313), 350 (314), 351 (315), 352 (316), 353 (317), 354 (318), 355 (319), 356 (320), 357 (321), 358 (322), 359 (323), 360 (324), 361 (325), 362 (326), 363 (327), 364 (328), 365 (329), 366 (330), 367 (331), 368 (332), 369 (333), 370 (334), 371 (335), 372 (336), 373 (337), 374 (338), 375 (339), 376 (340), 377 (341 y 342), 379 (343), 380 (344), 381 (345), 382 (346), 383 (347), 384 (349), 385 (350), 386 (351), 387 (352), 388 (353), 389 (354), 390 (355), 391 (356), 392 (357), 393 (358), 394 (359), 395 (360), 396 (361), 397 (362), 398 (363), 399 (364), 400 (365), 401 (366), 402 (367), 403 (368), 404 (369), 405 (370), 406 (371), 407 (372), 408 (373), 409 (374), 410 (375), 411 (376), 412 (377), 413 (378), 414 (379), 415 (380), 416 (381), 417 (382), 418 (383), 419 (384), 420 (385), 421 (386), 422 (387), 423 (388), 424 (389), 425 (390), 426 (391), 427 (392) y 428 (393). Como consecuencia de la variación de la numeración, se ha cambiado también la numeración en las remisiones que dichos artículos efectuaban a otros del Reglamento.

De esta última relación han sido modificados, en cuanto a su contenido, los siguientes que se indican con su numeración actual: 209, 211, 212, 216, 217, 219, 220, 221, 224, 225, 227, 228, 230, 238, 240, 243, 245, 247, 261, 270, 277, 280, 284, 287, 290, 292, 293, 307, 326, 333, 336, 338, 351, 354, 359, 361, 363, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 377, 381, 382, 386, 387, 388, 394, 400, 403, 406, 408, 409, 413, 417, 421, 425 y 426.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 19 de julio de 1996,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil adjunto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Se deroga el Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto y el Reglamento del Registro Mercantil adjunto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL

TÍTULO PRELIMINAR

Del Registro Mercantil en general

Artículo 1. *Organización registral.*

1. La organización del Registro Mercantil, integrada por los Registros Mercantiles territoriales y por el Registro Mercantil Central, se halla bajo la dependencia del Ministerio de Justicia.

2. Todos los asuntos relativos al Registro Mercantil estarán encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 2. *Objeto del Registro Mercantil.*

El Registro Mercantil tiene por objeto:

a) La inscripción de los empresarios y demás sujetos establecidos por la Ley, y de los actos y contratos relativos a los mismos que determinen la Ley y este Reglamento.

b) La legalización de los libros de los empresarios, el nombramiento de expertos independientes y de auditores de cuentas y el depósito y publicidad de los documentos contables.

c) La centralización y publicación de la información registral, que será llevada a cabo por el Registro Mercantil Central en los términos prevenidos por este Reglamento.

d) La centralización y la publicación de la información de resoluciones concursales en la forma prevista en el Real Decreto 685/2005, de 10 de junio.

Artículo 3. *Hoja personal.*

El Registro Mercantil se llevará por el sistema de hoja personal.

Artículo 4. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro Mercantil tendrá carácter obligatorio, salvo en los casos en que expresamente se disponga lo contrario.

2. La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla.

Artículo 5. *Titulación pública.*

1. La inscripción en el Registro Mercantil se practicará en virtud de documento público.

2. La inscripción sólo podrá practicarse en virtud de documento privado en los casos expresamente prevenidos en las Leyes y en este Reglamento.

3. En caso de documentos extranjeros, se estará a lo establecido por la legislación hipotecaria. También podrá acreditarse la existencia y válida constitución de empresarios inscritos, así como la vigencia del cargo y la suficiencia de las facultades de quienes los representan, mediante certificación, debidamente apostillada o legalizada, expedida por el funcionario competente del Registro público a que se refiere la Directiva del Consejo 68/151/CEE o de oficina similar en países respecto de los cuales no exista equivalencia institucional.

Artículo 6. *Legalidad.*

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro.

Artículo 7. *Legitimación.*

1. El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

2. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.

Artículo 8. *Fe pública.*

La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a Derecho.

Se entenderán adquiridos conforme a Derecho los derechos que se adquieran en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del Registro.

Artículo 9. *Oponibilidad.*

1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil». Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.

2. Cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos.

3. En caso de discordancia entre el contenido de la publicación y el contenido de la inscripción, los terceros de buena fe podrán invocar la publicación si les fuere favorable.

Quienes hayan ocasionado la discordancia estarán obligados a resarcir al perjudicado.

4. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción.

Artículo 10. *Prioridad.*

1. Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Mercantil cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse durante su vigencia ningún otro título de la clase antes expresada.

2. El documento que acceda primeramente al Registro será preferente sobre los que accedan con posterioridad, debiendo el Registrador practicar las operaciones registrales correspondientes según el orden de presentación.

Artículo 11. *Tracto sucesivo.*

1. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será precisa la previa inscripción del sujeto.

2. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos.

3. Para inscribir actos o contratos otorgados por apoderados o administradores será precisa la previa inscripción de éstos.

Artículo 12. *Publicidad formal.*

1. El Registro Mercantil es público y corresponde al Registrador Mercantil el tratamiento profesional del contenido de los asientos registrales, de modo que se haga efectiva su

publicidad directa y se garantice, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

2. La publicidad se realizará mediante certificación o por medio de nota informativa de todos o alguno de los datos contenidos en el asiento respectivo, en la forma que determine el Registrador.

3. Los Registradores Mercantiles calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de las normas vigentes en las solicitudes de publicidad en masa o que afecten a los datos personales reseñados en los asientos.

4 a 8. **(Anulados)**

TÍTULO I

De la organización y funcionamiento del Registro Mercantil

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 13. *Registradores Mercantiles.*

1. Los Registros Mercantiles estarán a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

2. El nombramiento de los Registradores Mercantiles se hará por el Ministro de Justicia y, en su caso, por la Autoridad Autonómica competente, y recaerá en el Registrador a quien corresponda en concurso celebrado conforme a las normas de la legislación hipotecaria.

3. El estatuto jurídico de los Registradores Mercantiles será el mismo que el de los Registradores de la Propiedad, sin más especialidades que las establecidas por la Ley y por este Reglamento.

Artículo 14. *Número de Registradores.*

1. El número de Registradores que estarán a cargo de cada Registro Mercantil se determinará mediante Real Decreto, a propuesta del Ministro de Justicia.

2. Si se acordase el incremento del número de Registradores que hayan de servir un mismo Registro, los que ya estuvieren a cargo de él podrán tomar parte en concurso de provisión de vacantes, aunque no haya transcurrido el plazo previsto en la legislación hipotecaria.

3. Si se acordase la disminución del número de Registradores, ésta sólo podrá hacerse efectiva a medida que se vayan produciendo las vacantes.

Artículo 15. *Registro con pluralidad de titulares.*

1. Si un Registro Mercantil estuviese a cargo de dos o más Registradores, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden.

El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

2. Siempre que el Registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector, a quienes pasará la documentación. El que entendiere que la operación es procedente, la practicará bajo su responsabilidad.

3. El Registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.

Artículo 16. *Capitalidad y circunscripción de los Registros.*

1. Los Registros Mercantiles estarán establecidos en todas las capitales de provincia y, además, en las ciudades de Ceuta, Melilla, Eivissa, Maó, Arrecife, Puerto del Rosario, Santa Cruz de la Palma, San Sebastián de la Gomera, Valverde y Santiago de Compostela.

2. La circunscripción de cada Registro Mercantil se extenderá al territorio de la provincia a que corresponda.

Se exceptúan los Registros cuyas circunscripciones territoriales se definen a continuación:

a) Los de Ceuta y Melilla, cuya circunscripción coincidirá con los respectivos términos municipales.

b) La circunscripción del Registro Mercantil de Eivissa se extiende al territorio de las islas de Eivissa y Formentera.

c) La circunscripción del Registro Mercantil de Las Palmas se extiende al territorio de la Isla de Gran Canaria.

d) La circunscripción del Registro Mercantil de Mahón se extiende al territorio de la isla de Menorca.

e) La circunscripción del Registro Mercantil de Palma de Mallorca se extiende al territorio de las islas de Mallorca, Cabrera, Conejera, Dragonera e islas adyacentes.

f) La circunscripción del Registro Mercantil de Puerto de Arrecife se extiende al territorio de las islas de Lanzarote, Graciosa, Alegranza, Montaña Clara, Roque del Este y Roque del Oeste.

g) La circunscripción del Registro Mercantil de Puerto del Rosario se extiende al territorio de las islas de Fuerteventura y Lobos.

h) La circunscripción del Registro Mercantil de Santa Cruz de la Palma se extiende al territorio de la isla de La Palma.

i) La circunscripción del Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife se extiende al territorio de la isla de Tenerife.

j) La circunscripción del Registro Mercantil de San Sebastián de la Gomera se extiende al territorio de la isla de la Gomera.

k) La circunscripción del Registro Mercantil de Valverde se extiende al territorio de la isla del Hierro.

l) La circunscripción del Registro Mercantil de Santiago de Compostela se extiende al territorio de los municipios de Ames, Arzúa, A Baña, Boimorto, Boiro, Boqueixón, Brión, Carnota, Dodro, Lousame, Mazaricos, Mellide, Muros, Negreira, Nola, Outes, Padrón, O Pino, A Pobra do Caramiñal, Porto do Son, Rianxo, Ribeira, Rois, Santa Comba, Santiso, Santiago de Compostela, Sobrado, Teo, Toques, Touro, Vedra y Vilasantar.

3. Cuando por necesidades del servicio haya de crearse un Registro Mercantil en población distinta de capital de provincia, se hará mediante Real Decreto a propuesta del Ministro de Justicia, previa audiencia del Consejo de Estado y con informe de la Comunidad autónoma afectada. En este caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 14.

4. Por razones del servicio el Ministro de Justicia, a propuesta de la Dirección general de los Registros y del Notariado, podrá acordar que el registrador mercantil provincial proceda a la instalación, en el término municipal que se señale, de una oficina abierta al público en la que se puedan efectuar por los usuarios del Registro Mercantil presentaciones y retiradas de toda clase de documentos, obtención de publicidad formal y todas las demás operaciones que puedan hacerse en la oficina del Registro Mercantil de la capital de la provincia, con la que estará telemáticamente conectada en la forma determinada por la propia Dirección General.

Artículo 17. Competencia registral.

1. La inscripción se practicará en el Registro correspondiente al domicilio del sujeto inscribible.

2. El mismo criterio se aplicará para la determinación del Registro que haya de encargarse de la legalización de los libros de los empresarios, del nombramiento de expertos independientes y auditores, del depósito de los documentos contables y de las demás operaciones que están encomendadas al Registro Mercantil.

Artículo 18. *Cambio de domicilio dentro de la misma provincia.*

El cambio de domicilio de un sujeto inscrito dentro de la misma provincia se hará constar en el Registro Mercantil mediante la correspondiente inscripción, que se practicará en virtud de solicitud escrita en caso de empresario individual, y de escritura pública en los demás casos.

Artículo 19. *Cambio de domicilio a provincia distinta.*

1. Cuando un sujeto inscrito traslade su domicilio a otra provincia se presentará en el Registro Mercantil de ésta certificación literal de todas sus inscripciones, a fin de que se trasladen a la hoja que se le destine en dicho Registro. La certificación, que deberá reproducir las cuentas depositadas correspondientes a los últimos cinco ejercicios, no podrá expedirse sin previa presentación del documento que acredite el acuerdo o decisión del traslado, o en virtud de solicitud del órgano de administración, con firmas debidamente legitimadas. Una vez expedida, el Registrador de origen lo hará constar en el documento en cuya virtud se solicitó y por diligencia a continuación del último asiento practicado, que implicará el cierre del Registro. En la certificación deberá hacerse constar expresamente que se ha practicado dicha diligencia en el Registro.

El Registrador de destino transcribirá literalmente el contenido de la certificación en la nueva hoja, reflejando en inscripción separada el cambio de domicilio. A continuación, el Registrador de destino comunicará de oficio al de origen haber practicado las inscripciones anteriores, indicando el número de la hoja, folio y libro en que conste. Este último extenderá una nota de referencia expresando dichos datos registrales.

2. Si el traslado de domicilio se efectuase a lugar correspondiente a la circunscripción del Registro Mercantil en que el sujeto hubiera estado anteriormente inscrito, bastará una certificación de las inscripciones efectuadas con posterioridad a la transcripción prevenida por el apartado anterior. El Registrador Mercantil correspondiente al nuevo domicilio hará constar por nota que quedan de nuevo en vigor las inscripciones practicadas y trasladará a continuación las nuevas según resulte de la certificación presentada.

3. La certificación a que se refiere el número 1 de este artículo tendrá una vigencia de tres meses desde su expedición, transcurridos los cuales deberá solicitarse una nueva certificación. El cierre del Registro como consecuencia de la expedición de la certificación tendrá una vigencia de seis meses, transcurridos los cuales sin que se hubiese recibido el oficio del Registrador de destino acreditativo de haberse practicado la inscripción en dicho Registro, el Registrador de origen por medio de nueva diligencia procederá de oficio a la reapertura del Registro.

Artículo 20. *Cambio de domicilio al extranjero.*

1. Si el cambio de domicilio se efectuase al extranjero, en los supuestos previstos por las Leyes, se estará a lo dispuesto en los Convenios internacionales vigentes en España y a las normas europeas que resulten de aplicación. En tales supuestos, el Registrador competente en razón del domicilio de la sociedad que se traslada certificará el cumplimiento de los actos y trámites que han de realizarse por la entidad antes del traslado, y no cancelará la hoja de la sociedad hasta que reciba una comunicación del tribunal, notario u autoridad competente del nuevo domicilio acreditativa de la inscripción de la sociedad. Recibida ésta, cancelará la hoja de la sociedad y extenderá nota de referencia expresiva de los nuevos datos registrales.

2. Si en el Convenio se previese el mantenimiento de la nacionalidad española de la sociedad, las inscripciones se trasladarán, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, a la hoja que se le abra en el Registro Mercantil Central, en la que se practicarán en lo sucesivo los asientos correspondientes a dicha sociedad.

3. En la hoja abierta a la sociedad en el Registro correspondiente al antiguo domicilio, se extenderá la diligencia a que se refiere el apartado primero del artículo anterior.

4. Si el traslado fuera de una sociedad anónima europea domiciliada en España a otro estado miembro de la Unión Europea, el Registrador del domicilio social originario certificará el cumplimiento de los actos y trámites que han de realizarse por la entidad antes del traslado y extenderá en la hoja abierta a la entidad la diligencia a que se refiere el apartado primero del artículo anterior.

Cuando la sociedad anónima europea se haya inscrito en el Registro del nuevo domicilio, el Registrador español del anterior domicilio cancelará la hoja de la sociedad después de recibir la correspondiente notificación en la que la autoridad correspondiente del nuevo domicilio le dé cuenta de aquella inscripción. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 315 de la Ley de Sociedades Anónimas y 160.3 de este Reglamento.

Artículo 21. *Apertura al público del Registro.*

El Registro Mercantil estará abierto al público todos los días hábiles, desde las nueve a las catorce y desde las dieciséis a las dieciocho horas, excepto los sábados, en los que sólo se mantendrá el horario de mañana.

Artículo 22. *Sello.*

En los documentos que firmen los Registradores, fuera de los libros del Registro, se estampará un sello con el Escudo de España, la indicación de la circunscripción territorial y el nombre y apellidos del Registrador.

CAPÍTULO II

De los libros del Registro

Artículo 23. *Libros.*

1. En los Registros Mercantiles se llevarán los siguientes libros:
 - a) Libro de inscripciones y su Diario de presentación.
 - b) Libro de legalizaciones y su Diario de presentación.
 - c) Libro de Depósito de cuentas y su Diario de presentación.
 - d) Libro de nombramiento de expertos independientes y de auditores y su Diario de presentación.
 - e) Índices.
 - f) Inventario.
2. Cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá autorizar la apertura de más de un Libro Diario de cada una de las operaciones relacionadas en los epígrafes a), b), c) y d) del apartado anterior.
3. Los Registradores podrán llevar también los libros y cuadernos auxiliares que juzguen conveniente para la adecuada gestión del Registro.
4. Los libros a que se refieren las letras b), c), d), y e) del apartado 1, así como los libros y cuadernos auxiliares del apartado 3, serán de hojas móviles y podrán elaborarse por procedimientos informáticos o sustituirse por ficheros manuales o archivos informáticos, en cuyo caso deberán recogerse en los asientos todas las circunstancias exigidas por la Ley y este Reglamento.

Artículo 24. *Formalidades comunes de los libros.*

1. Los libros del Registro Mercantil serán uniformes para todos los Registros y se numerarán, en cada uno de ellos, por orden de antigüedad.
2. La legalización de los libros del Registro se practicará de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario.

Artículo 25. *Libro Diario.*

1. El Diario de presentación a que se refiere la letra a) del artículo 23 podrá llevarse en libros encuadernados y foliados o en libros de hojas móviles. En ambos casos, los folios útiles estarán numerados correlativamente en el ángulo superior derecho.
2. Cada folio del Diario contendrá un margen blanco para extender en él las notas marginales que procedan, separado del resto por dos líneas verticales formando columna en la que se consignará el número del asiento.

Las notas de calificación que deban practicarse al margen del asiento de presentación podrán extenderse en un libro independiente. En ese caso se consignará al margen de aquel asiento la oportuna nota de referencia.

3. En la parte superior de cada folio se imprimirán, en su lugar respectivo, los siguientes epígrafes: notas marginales, número de los asientos y asientos de presentación.

Artículo 26. *Libros de inscripciones.*

1. Los libros de inscripciones estarán compuestos de hojas móviles, numeradas correlativamente en el ángulo superior derecho, consignándose en cada una de ellas el tomo y Registro a que corresponden.

Los asientos que se practiquen en ellos habrán de extenderse a máquina o por procedimientos informáticos, debiendo quedar asegurado, en todo caso, el carácter indeleble de lo escrito. Las notas marginales podrán practicarse también a mano o mediante estampilla.

2. En la parte superior del lomo se incorporará un tejuelo, en el que se expresará el Registro de que se trate y el número del tomo.

3. Los folios se dividirán en tres partes: un espacio lateral destinado a notas marginales; dos líneas verticales, formando columna con separación de dos centímetros, para hacer constar en ella el número de la inscripción o letra de la anotación, así como la naturaleza o clase del acto registrado, y un espacio para extender las inscripciones, anotaciones y cancelaciones.

En la parte superior de cada folio se imprimirán, en su lugar respectivo, los siguientes epígrafes: notas marginales, número de los asientos e inscripciones.

Artículo 27. *Libro de legalizaciones.*

El Libro de legalizaciones se llevará mediante la apertura de una hoja para cada empresario en la que se hará constar los datos de presentación de la solicitud en el Libro Diario, la clase de libros legalizados, el número dentro de cada clase, la fecha de legalización y los datos del legajo en que se archive la instancia.

Artículo 28. *Libro de depósito de cuentas.*

1. Los folios útiles del Libro de Depósito de cuentas estarán numerados correlativamente en el ángulo superior derecho.

2. Cada folio contendrá diversos espacios en blanco, separados por líneas verticales, en los que se consignará el nombre y los datos registrales del empresario, el tipo de documentos depositados, los datos de presentación de la solicitud en el Libro Diario, la fecha del depósito y los datos del legajo o carpeta en que se incluyan los documentos. En la parte superior de cada folio se imprimirán los epígrafes correspondientes.

Artículo 29. *Libro de nombramiento de expertos independientes y de auditores.*

1. Los folios útiles del Libro de nombramiento de expertos independientes y de auditores estarán numerados correlativamente en el ángulo superior derecho.

2. Cada folio contendrá diversos espacios en blanco, separados por líneas verticales, en los que se consignará el nombre y los datos registrales de la sociedad o entidad, la fecha de la resolución de nombramiento, el nombre del experto o auditor designado, los datos de presentación de la instancia en el Libro Diario y los datos del legajo en que se archive la instancia.

En la parte superior de cada folio se imprimirán los epígrafes correspondientes.

Artículo 30. *Índice.*

Los Registradores llevarán obligatoriamente, por orden alfabético y mediante procedimientos informáticos, un índice del Registro, en el que se incorporará, al menos, la identificación del sujeto inscrito indicando, en su caso, la denominación social, el domicilio, tomo, folio de inscripción y el número de hoja, así como su número de identificación fiscal.

Artículo 31. Inventario.

1. En cada Registro habrá un Inventario de todos los libros y carpetas o legajos que en él existan.
2. Siempre que tome posesión un Registrador, se hará cargo del Registro conforme a dicho Inventario, que firmarán los funcionarios saliente y entrante, siendo responsable el primero de lo que apareciere en el mismo y no entregare.
3. Al comenzar cada año se completará o modificará el Inventario con lo que resulte del año anterior.

Artículo 32. Legajos.

1. Los Registradores formarán por períodos, cuya duración fijarán según el movimiento de la oficina, los siguientes legajos:
 - a) Mandamientos judiciales, resoluciones administrativas y demás documentos en cuya virtud se haya practicado la inscripción, cuando no tengan matriz en protocolo notarial o en archivo público.
 - b) Certificaciones de traslado de domicilio y demás documentos procedentes de otros Registros Mercantiles o de la Propiedad.
 - c) Comunicaciones oficiales.
 - d) Instancias de legalización de libros y de nombramiento de expertos independientes y auditores.
 - e) Cualesquiera otros documentos o copias de los mismos cuyo archivo o depósito se establezca en disposiciones especiales o se juzgue conveniente por razones del servicio.
2. En los documentos que obren en los legajos correspondientes se estampará el sello de la Oficina y se hará referencia al asiento practicado.
3. Dentro de cada legajo se numerarán los documentos que contenga, por orden cronológico de despacho.
4. En el asiento practicado se expresará el legajo y el número que en él corresponde a cada uno de los documentos archivados.
5. Transcurridos seis años desde la fecha de su depósito o archivo, el Registrador podrá proceder al expurgo de los documentos contenidos en los legajos, salvo que por razón de su contenido estuviesen vigentes o se considerase oportuna su conservación.

CAPÍTULO III

De los asientos

Sección 1.ª De los asientos en general

Artículo 33. Asientos.

1. En los libros del Registro se practicarán las siguientes clases de asientos: asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.
2. Los Registradores autorizarán con su firma los asientos y las notas al pie del título. No obstante podrán autorizar con media firma las inscripciones, anotaciones y cancelaciones concisas así como las notas y diligencias distintas de las mencionadas.
Tratándose de asientos de presentación, bastará con la firma de la diligencia de cierre, que implicará la conformidad con todos los extendidos durante el día.

Artículo 34. Expresión de cantidades.

1. Las cantidades, fechas y números que hayan de contener los asientos podrán expresarse en guarismos, excepto aquéllos que se refieran a la determinación del capital social, número y valor de las cuotas y participaciones sociales, acciones y obligaciones e importe total de cada emisión, que se expresarán en letra.
2. En todo caso, en los asientos de presentación y notas marginales se podrán utilizar guarismos.

Artículo 35. *Ordenación de los asientos.*

1. Las inscripciones y cancelaciones tendrán numeración correlativa y especial, que se consignará en guarismos.
2. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se identificarán mediante letras, por orden alfabético.

Artículo 36. *Redacción de asientos.*

1. Los asientos del Registro se redactarán en lengua castellana ajustados a los modelos oficiales aprobados y a las instrucciones impartidas por la Dirección General de los Registros y del Notariado.
2. Los conceptos de especial interés se destacarán mediante subrayado, tipo diferente de letra o empleo de tinta de distinto color.
3. Cuando en un asiento deban hacerse constar datos o circunstancias idénticos a los que aparezcan en otro asiento de la misma hoja registral, podrán omitirse haciendo referencia suficiente al practicado con anterioridad.
4. Los asientos se practicarán a continuación unos de otros, sin dejar espacio en blanco entre ellos.
5. Dentro de los asientos, las partes de líneas que no fueren escritas por entero se inutilizarán con una raya.

Artículo 37. *Circunstancias generales de los asientos.*

1. Salvo disposición específica en contrario, toda inscripción, anotación preventiva o cancelación contendrá, necesariamente, las siguientes circunstancias:

- 1.^a Acta de inscripción o declaración formal de quedar practicado el asiento, con expresión de la naturaleza del acto o contrato que se inscribe.
- 2.^a Clase, lugar y fecha del documento o documentos, y los datos de su autorización, expedición o firma, con indicación, en su caso, del Notario que lo autorice o del Juez, Tribunal o funcionario que lo expida.
- 3.^a Día y hora de la presentación del documento, número del asiento, folio y tomo del Libro Diario.
- 4.^a Fecha del asiento y firma del Registrador.

2. Al margen del asiento de presentación se consignarán necesariamente los derechos devengados, la base tenida en cuenta para su cálculo y los números del Arancel aplicados.

Artículo 38. *Constancia de la identidad.*

1. Cuando haya de hacerse constar en la inscripción la identidad de una persona física, se consignarán los siguientes datos:

- 1.^o El nombre y apellidos.
 - 2.^o El estado civil.
 - 3.^o La mayoría de edad. Tratándose de menores de edad, se indicará su fecha de nacimiento y, en su caso, la condición de emancipado.
 - 4.^o La nacionalidad, cuando se trate de extranjeros.
 - 5.^o El domicilio, expresando la calle y número o el lugar de situación, la localidad y el municipio. Si estuviese fuera de poblado, bastará con indicar el término municipal y el nombre del lugar o cualquier otro dato de localización.
 - 6.^o Documento nacional de identidad. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identificación de extranjeros, el de su pasaporte, el de su tarjeta de residencia o de cualquier otro documento legal de identificación, con declaración de estar vigentes.
- Igualmente se consignará el número de identificación fiscal, cuando se trate de personas que dispongan del mismo con arreglo a la normativa tributaria.

2. Tratándose de personas jurídicas se indicará:

- 1.^o La razón social o denominación.
- 2.^o Los datos de identificación registral.
- 3.^o La nacionalidad, si fuesen extranjeras.

4.º El domicilio, en los términos expresados en el número 5.º del apartado anterior.

5.º El número de identificación fiscal, cuando se trate de entidades que deban disponer del mismo con arreglo a la normativa tributaria.

3. Cuando haya de hacerse constar en la inscripción el domicilio de una persona, física o jurídica, se expresarán los datos a que se refiere el número 5 del apartado primero de este artículo.

Artículo 39. *Plazo para la práctica de los asientos.*

1. Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación o, en su caso, al de la fecha de devolución del documento retirado. Si concurriese justa causa, el plazo será de treinta días.

En todo caso, la inscripción habrá de efectuarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el Registrador por la infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Si el título adoleciere de defectos subsanables, el plazo se contará desde que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exija, siempre que esté vigente el asiento de presentación. La aportación de tales documentos se hará constar por nota marginal.

2. Si los documentos subsanatorios se presentaren o los retirados se devolvieren dentro de los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación, éste se entenderá prorrogado por un período igual al que falte para completar los quince días.

3. Si se hubiere interpuesto recurso gubernativo, el plazo empezará a contarse desde la fecha en que se notifique al Registrador la oportuna resolución o, en su caso, desde la fecha en que aquél adopte la decisión de reforma.

Artículo 40. *Reconstrucción del Registro y rectificación de errores.*

1. Cuando a consecuencia de incendio, inundación o cualquier otro siniestro quedasen destruidos en todo o en parte alguno de los Libros del Registro, o cuando se hiciere extraordinariamente difícil la consulta por el deterioro de los folios que los integran, se procederá de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª El Registrador, con intervención de un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores o del Presidente territorial correspondiente, levantará un acta en la que harán constar los Libros destruidos o los folios deteriorados, y procederá a la apertura de un expediente numerado para cada uno de los sujetos inscritos, en el que se reflejarán todas las incidencias del procedimiento de reconstrucción.

2.ª El Registrador hará constar la apertura del expediente por nota al margen del último asiento practicado en la hoja registral que se trate de reconstruir y notificará el inicio del procedimiento a la Dirección General de los Registros y del Notariado y a cada uno de los sujetos inscritos afectados.

Si la hoja registral hubiese quedado destruida en su totalidad y no fuera posible extender la referida nota marginal se hará constar esta circunstancia en el expediente.

3.ª En la notificación se requerirá al sujeto inscrito la nueva presentación de los títulos que en su momento hubieran provocado la práctica de los asientos destruidos o deteriorados y contengan al pie la nota de haber sido inscritos. En defecto de los títulos originariamente inscritos podrá aportarse segunda o ulterior copia de los mismos cuando pudiera tenerse constancia de la previa inscripción de los mismos a través del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o de los índices informatizados del Registro.

4.ª A medida que se vayan presentando los títulos correspondientes a los asientos que se trate de reconstruir, el Registrador procederá a su reinscripción a continuación del último asiento practicado en la hoja abierta al sujeto inscrito, asignará a cada uno de los nuevos asientos practicados el número de orden que anteriormente le hubiese correspondido y hará constar en el acta de inscripción y en la nota al pie del título una referencia al número de expediente de reconstrucción de que se trate.

5.ª Una vez practicados todos los asientos comprendidos en el expediente, el Registrador extenderá la correspondiente diligencia de cierre, que notificará a la Dirección General de los Registros y al sujeto inscrito. De la misma forma se procederá cuando hayan

transcurrido seis meses desde la notificación al sujeto inscrito del inicio del procedimiento y no se hubieran presentado los títulos a que se refiere la regla 3.ª En este caso la reconstrucción del Registro se someterá a las reglas generales establecidas en la legislación hipotecaria.

6.ª El expediente quedará archivado en el Registro durante seis años, a contar desde la fecha de la diligencia de cierre.

2. La rectificación de errores en los asientos se realizará por los procedimientos y con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Sección 2.ª Del asiento de presentación

Artículo 41. *Diligencia de apertura.*

Cada día, antes de extenderse el primer asiento de presentación, y a continuación de la diligencia de cierre del último día hábil, se extenderá la oportuna diligencia de apertura, expresando la fecha que corresponda.

Artículo 42. *Contenido del asiento.*

1. Al ingresar cualquier documento que pueda provocar alguna operación registral, se extenderá en el Diario correspondiente el oportuno asiento de presentación.

De las solicitudes privadas de expedición de certificaciones no se extenderá asiento de presentación, salvo las presentadas a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 de este Reglamento.

2. Extendido el asiento de presentación, se hará constar por nota en el documento el día y la hora de la presentación, y el número y tomo del Diario.

Artículo 43. *Vigencia del asiento.*

La vigencia del asiento de presentación será de dos meses a contar desde la fecha en que se haya practicado. El asiento de presentación de las cuentas anuales, regulado en el artículo 367, tendrá una vigencia de cinco meses.

Artículo 44. *Tiempo de presentación.*

Los Registradores sólo admitirán la presentación de documentos durante las horas de apertura al público del Registro. No obstante, podrán ejecutar fuera de ellas las demás operaciones de su cargo.

Artículo 45. *Sujeto de la presentación.*

1. Quien presente un documento inscribible en el Registro Mercantil será considerado representante de quien tenga la facultad o el deber de solicitar la inscripción.

2. La misma regla se aplicará a la presentación de solicitudes firmadas por persona legitimada que tengan por objeto la práctica de cualquier otra operación registral.

Artículo 46. *Presentación en Registro distinto.*

Si concurren razones de urgencia o necesidad, cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del Registro Mercantil o de la Propiedad del distrito en que se haya otorgado el documento, que se remitan al Registro Mercantil competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

Artículo 47. *Operaciones del Registro de origen.*

1. El Registrador a quien se solicite la actuación a que se refiere el artículo anterior, después de calificar el carácter de presentable del documento, extenderá en el Diario un asiento de remisión, dándole el número que corresponda, y seguidamente remitirá al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento análogo, todos los datos necesarios para practicar el asiento de presentación, agregando además los que justifiquen

la competencia del Registro de destino, el número que le haya correspondido en su Diario y su sello y firma.

2. Seguidamente extenderá nota al pie del documento, haciendo constar las operaciones realizadas así como la confirmación de la recepción dada por el Registro de destino, y lo devolverá al interesado para su presentación en el Registro competente, advirtiéndole que de no hacerlo en plazo de diez días hábiles caducará el asiento.

3. El acuse de recibo, que deberá hacerse igualmente mediante telecopia o procedimiento similar, se consignará por medio de nota marginal en el Diario y se archivará en el legajo correspondiente.

Artículo 48. *Operaciones del Registro de destino.*

1. El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción, extenderá el asiento de presentación solicitado al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre. Si fueren varias las telecopias, los asientos se practicarán por el orden de su recepción.

2. Dentro del plazo a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, el interesado deberá presentar el documento original con la nota antes indicada, haciéndose constar dicha presentación por nota marginal, a partir de cuya fecha correrán los plazos de calificación y despacho.

Artículo 49. *Diferencias de tiempo hábil.*

En el supuesto de que los Registros de origen y destino tuviesen distinto horario de apertura y cierre del Diario, sólo se podrán practicar las operaciones a que se refieren los artículos anteriores durante las horas que sean comunes. Igual criterio se aplicará respecto a días hábiles.

Artículo 50. *Títulos no susceptibles de presentación.*

Los Registradores no extenderán asientos de presentación de los documentos que, por su forma o contenido, no puedan provocar operación registral, o no correspondan a la circunscripción de su Registro.

Artículo 51. *Unidad de asiento de presentación.*

1. No se extenderá más que un asiento de presentación aunque la documentación conste de varias piezas, o en su virtud deban hacerse diferentes inscripciones u operaciones registrales.

2. No será necesario reseñar los documentos complementarios en los asientos de presentación, salvo que lo pida el presentante.

Artículo 52. *Títulos enviados por correo.*

1. El Registrador no estará obligado a extender asiento de presentación de los títulos que reciba por correo o procedimiento análogo, excepto cuando estén remitidos en actuación de lo previsto en el artículo 46 o por autoridades judiciales o administrativas. No obstante, podrá extender el asiento. En caso contrario habrá de devolver el documento.

2. En caso de practicarse el asiento de presentación, el Registrador lo extenderá al final del día consignando como presentante al remitente del documento.

Artículo 53. *Recibo del título presentado.*

1. Al presentarse el título se entregará recibo en el que se expresará la clase de título recibido, el día y hora de su presentación y, en su caso, el número y tomo del Diario en que haya sido extendido el asiento.

2. Al devolver el título se recogerá el recibo expedido y, en su defecto, podrá exigirse que se entregue otro acreditativo de la devolución.

Artículo 54. *Retirada del título.*

1. Extendido el asiento de presentación, el presentante o el interesado podrán retirar el documento sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado.
2. Siempre que el Registrador devuelva el título, hará en él una indicación que contenga la fecha de la devolución y extenderá nota al margen del asiento de presentación, expresiva de la devolución, firmada por el presentante o el interesado cuando el Registrador lo exigiere.

Artículo 55. *Fecha de la inscripción.*

1. Se considera como fecha de la inscripción la fecha del asiento de presentación.
2. Para determinar la prioridad entre dos o más inscripciones de igual fecha, se atenderá a la hora de la presentación.

Artículo 56. *Recurso de queja.*

Si el Registrador se negare a extender el asiento de presentación, el interesado podrá acudir en queja a la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual, previo informe de aquél, resolverá lo procedente.

Artículo 57. *Nota de inscripción.*

1. Practicado el asiento, se extenderá al margen del de presentación una nota en la que conste el tomo y folio, la clase, el número o letra del asiento y el número de hoja. Análoga nota se extenderá al pie del título, que se devolverá al interesado.
2. Si el título inscribible hubiere de quedar archivado en el Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32, se devolverá al interesado copia del mismo, consignando el Registrador la coincidencia con el original y la nota de inscripción a que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO IV

De la calificación y los recursos

Sección 1.^a De la calificación

Artículo 58. *Ámbito de la calificación.*

1. La calificación del Registrador se extenderá a los extremos señalados en el artículo 6 de este Reglamento.
2. El Registrador considerará faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos inscribibles, las que afecten a su validez, según las leyes que determinan su forma, siempre que resulten de los documentos presentados. Del mismo modo, apreciará la omisión o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción o que, aun no debiendo constar en ésta, hayan de ser calificadas.

Artículo 59. *Naturaleza y caracteres de la calificación.*

1. La calificación del Registrador y, en su caso, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado dictada en vía de recurso gubernativo se entenderán limitadas a los efectos de extender, suspender o denegar el asiento principal solicitado.
2. La calificación deberá ser global y unitaria. La nota de calificación habrá de incluir todos los defectos por los que proceda la denegación o suspensión del asiento.
La alegación de nuevos defectos antes de la inscripción determinará la corrección disciplinaria del Registrador, salvo que ésta no resultase procedente atendidas las circunstancias del caso.

Artículo 60. *Uniformidad de la calificación.*

Si un Registro Mercantil estuviese a cargo de dos o más Registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación.

Artículo 61. *Plazo para calificar.*

La calificación se verificará dentro de los plazos señalados por el artículo 39 para la práctica de los asientos.

Artículo 61 bis. *Calificación de títulos relativos a nombramientos.*

La calificación de los títulos relativos al nombramiento de cualquier persona natural o jurídica como administrador, liquidador o apoderado de sujeto inscrito en el Registro Mercantil exigirá la previa comprobación del índice centralizado de incapacitados del Colegio de Registradores para comprobar la eventual existencia de una inhabilitación vigente de las previstas en el artículo 172.2.2.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio. Del resultado de la comprobación dejará el registrador constancia en la nota de calificación y en el acta de inscripción.

Artículo 62. *Efectos de la calificación.*

1. Si el título no contuviere defectos, se practicarán inmediatamente los asientos solicitados, extendiendo al pie de aquél y al margen del asiento de presentación la oportuna nota de referencia.

2. Si el título comprendiere varios hechos, actos o negocios inscribibles, independientes unos de otros, los defectos que apreciase el Registrador en alguno de ellos no impedirán la inscripción de los demás, debiendo practicarse, respecto de éstos, los asientos solicitados.

3. Si la calificación atribuyere al título defectos que impidan su inscripción, se consignará aquélla en nota fechada y firmada por el Registrador, en la que se expresarán de forma clara, sucinta y razonada todos los que se observaren, señalando si son subsanables o insubsanables, así como la disposición en que se funda o la doctrina jurisprudencial en que se ampara.

Dicha nota habrá de extenderse al pie del título y reproducirse al margen del asiento de presentación.

4. Si los defectos imputados al título fueren subsanables, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá, a solicitud del interesado, anotación preventiva que caducará a los dos meses desde su fecha.

5. Si los defectos fueren insubsanables, se denegará la inscripción sin que pueda practicarse anotación preventiva.

Artículo 63. *Inscripción parcial del título.*

1. Si los defectos invocados por el Registrador afectaren a una parte del título y no impidieren la inscripción del resto, podrá practicarse la inscripción parcial.

En particular, se entenderá que cabe la inscripción parcial prescindiendo de las cláusulas o estipulaciones defectuosas, cuando éstas fueren meramente potestativas o cuando su omisión en la inscripción quede suplida por las normas legales correspondientes.

2. Si la inscripción parcial resultare posible, el Registrador la practicará siempre que se hubiese previsto en el título o se hubiese solicitado por el interesado mediante instancia, en cuyo caso se hará constar así en nota al pie del título y al margen del asiento de presentación.

Artículo 64. *Subsanación de defectos.*

1. El interesado podrá subsanar, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva, los defectos observados.

Si se hubiere practicado anotación preventiva, ésta se convertirá, cuando resulte procedente, en inscripción.

2. Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia del interesado con la firma puesta en presencia del Registrador o legitimada

notarialmente, siempre que no fuera necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado. La instancia se archivará en el Registro.

Artículo 65. *Cancelación del asiento de presentación.*

Una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse devuelto el documento retirado, ni extendido anotación preventiva, ni subsanado los defectos, ni interpuesto recurso judicial o gubernativo contra la calificación, procederá su cancelación por medio de nota marginal.

Sección 2.ª Del recurso gubernativo

Artículo 66. *De los recursos contra la calificación.*

1. Contra la calificación que atribuya al título algún defecto que impida su inscripción podrán los interesados interponer recurso gubernativo.

2. La interposición del recurso no excluirá el derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para litigar entre sí acerca de la validez de los títulos calificados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 y 132 de su Reglamento.

3. Interpuesto recurso gubernativo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o, en su caso, del de la anotación preventiva, quedarán éstos en suspenso hasta el día en que recayere la resolución definitiva.

Quedarán igualmente en suspenso los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

En uno y otro caso, la suspensión se hará constar mediante las correspondientes notas marginales.

Artículo 67. *Legitimación.*

El recurso gubernativo podrá ser interpuesto:

a) Por la persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, por quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta y por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos u otros para tal objeto.

b) Por el Ministerio Fiscal, cuando se trate de documentos expedidos por autoridad judicial y que se refieran a asuntos en que deba ser parte con arreglo a las leyes.

c) Por el Notario autorizante, en todo caso.

Artículo 68. *Objeto del recurso.*

El recurso se circunscribirá a las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación del Registrador, sin que puedan estimarse las peticiones basadas en otros motivos o amparadas en documentos no presentados en tiempo y forma.

Artículo 69. *Plazo y forma de interposición.*

1. El plazo para interponer el recurso será de dos meses a contar desde la fecha de la nota de calificación.

2. El recurso se interpondrá por medio de escrito dirigido al Registrador, en el que se solicitará la reforma, en todo o en parte, de la calificación, expresando los extremos de la nota que se impugnan y las razones en que se funda el recurrente.

Al escrito se acompañarán únicamente, originales o debidamente testimoniados, los documentos calificados por el Registrador y, en su caso, el documento que acredite la representación que ostente el recurrente.

Artículo 70. *Decisión del Registrador.*

1. El Registrador decidirá en el plazo de quince días si reforma en todo o en parte la calificación recurrida, o si la mantiene.

2. En el caso de que acceda a la reforma, extenderá los asientos solicitados.

3. En el caso de que mantenga en todo o en parte la calificación, el Registrador resolverá mediante decisión, que deberá ser clara, precisa y congruente con las pretensiones deducidas; reflejará los hechos alegados, las razones en que se funde el recurso y las peticiones formuladas; y expondrá los fundamentos de derecho en que se ampara.

Si apreciare falta de legitimación en el recurrente, el Registrador podrá limitar la decisión a este punto.

4. En todo caso, el Registrador comunicará su decisión al recurrente dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hubiese sido adoptada.

Artículo 71. *Alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.*

1. El recurrente, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la decisión del Registrador por la que éste mantenga, en todo o en parte, su calificación, podrá formular en escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado las alegaciones que estime pertinentes, expresando los hechos y fundamentos de derecho, y fijando con claridad y precisión los extremos de la decisión que sean objeto de impugnación.

Este escrito se presentará, dentro del plazo indicado, en el Registro correspondiente, elevándose el expediente por el Registrador a la Dirección General dentro de los cinco días siguientes.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el recurrente podrá solicitar en el escrito de interposición que, una vez tomada la decisión por el Registrador manteniendo en todo la calificación, éste eleve, sin más trámites, el expediente a la Dirección General.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá acordar, para mejor proveer, que se unan al expediente los documentos e informes que contribuyan al mejor esclarecimiento de las peticiones formuladas.

Artículo 72. *Plazo para la resolución.*

La Dirección General de los Registros y del Notariado resolverá el recurso en el plazo de cuatro meses a partir del día en que se reciba el expediente. En el caso de que se soliciten otros documentos o informes para mejor proveer, el plazo se computará desde la fecha de incorporación de tales documentos al expediente.

Artículo 73. *Forma de la resolución.*

1. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado se acomodará en su forma a las reglas contenidas en el apartado tercero del artículo 70.

2. En el último antecedente de hecho, la resolución expresará los defectos definitivamente señalados en la decisión y los fundamentos de la misma.

3. En su parte dispositiva, la resolución ordenará, suspenderá o denegará la inscripción, declarando si el documento se halla o no extendido con arreglo a las leyes.

Artículo 74. *Contenido y efectos de la resolución.*

1. Si la resolución declarase procedente la inscripción, el Registrador la practicará sin necesidad de extender nuevo asiento de presentación. Queda a salvo lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 59 de este Reglamento.

2. Si la resolución declarase subsanable el defecto, éste podrá subsanarse dentro de los quince días siguientes a la fecha en que el Registrador hubiese notificado al interesado el traslado de la misma, salvo que fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o, en su caso, el de la anotación.

Si el defecto no se subsanare en el término expresado, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones preventivas y notas marginales, y extenderá nota al margen del asiento de presentación con referencia a la resolución recaída, a las cancelaciones efectuadas y a la cancelación del asiento por haber expirado dicho plazo.

3. Si la resolución declarase insubsanable el defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones preventivas y notas marginales practicadas, y extenderá nota al margen del asiento de presentación con referencia a la resolución recaída y a las cancelaciones efectuadas.

Artículo 75. *Desistimiento del recurso gubernativo.*

Los recurrentes podrán desistir de la tramitación del recurso en cualquier momento antes de su resolución, mediante escrito dirigido al Registrador o, en su caso, a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 76. *Recurso a efectos doctrinales.*

1. Cuando se hubiesen inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos alegados en la nota del Registrador, podrá interponerse recurso gubernativo a efectos exclusivamente doctrinales.

2. Dicho recurso se tramitará de conformidad con las normas establecidas en los artículos anteriores.

No obstante, la Dirección General de los Registros y del Notariado, si estima que la cuestión suscitada carece de interés doctrinal, lo comunicará al recurrente y archivará el recurso sin más trámites. En otro caso, lo resolverá en el plazo de un año.

CAPÍTULO V

De la publicidad formal

Artículo 77. *Certificaciones.*

1. La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles.

Los Registradores podrán asimismo certificar de los documentos archivados o depositados en el Registro.

2. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.

3. Las certificaciones deberán solicitarse mediante escrito entregado directamente, enviado por correo o transmitido por telecopia u otro procedimiento similar, debiendo el Registrador, en estos últimos casos, remitir por correo la certificación solicitada.

4. Las certificaciones que se expidan a instancia de autoridad judicial o administrativa se extenderán o iniciarán en el mismo documento en que se soliciten.

5. Las certificaciones podrán ser actualizadas, a petición del interesado, por otras extendidas a continuación.

6. Las certificaciones, debidamente firmadas por el Registrador, se expedirán en el plazo de cinco días, contados desde la fecha en que se presente su solicitud.

7. Las certificaciones de asientos concisos deberán comprender la parte del extenso a que se remitan, de modo que aquéllas acrediten por sí solas el contenido del Registro.

Artículo 78. *Nota informativa.*

1. La nota simple informativa, de todo o parte del contenido de los asientos del Registro, se expedirá por el Registrador con indicación del número de hojas y de la fecha en que se extienden, y llevará su sello.

2. Las notas se expedirán en el plazo de tres días desde su solicitud.

Artículo 79. *Consulta por ordenador.*

Los Registradores Mercantiles facilitarán a los interesados la consulta de los datos relativos al contenido esencial de los asientos por medio de terminales de ordenador instalados a tal efecto en la oficina del Registro.

Artículo 80. *Remisión al Reglamento Hipotecario.*

En todo lo no previsto en este título, y en la medida en que resulte compatible, será de aplicación el Reglamento Hipotecario.

TÍTULO II

De la inscripción de los empresarios y sus actos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 81. *Sujetos y actos de inscripción obligatoria.*

1. Será obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los siguientes sujetos:
 - a) El naviero empresario individual.
 - b) Las sociedades mercantiles.
 - c) Las sociedades de garantía recíproca.
 - d) Las cooperativas de crédito, las mutuas y cooperativas de seguros y las mutualidades de previsión social.
 - e) Las sociedades de inversión colectiva.
 - f) Las agrupaciones de interés económico.
 - g) Las cajas de ahorro.
 - h) Los fondos de inversión.
 - i) Los fondos de pensiones.
 - j) Las sucursales de cualquiera de los sujetos anteriormente indicados.
 - k) Las sucursales de sociedades extranjeras y de otras entidades extranjeras con personalidad jurídica y fin lucrativo.
 - l) Las sociedades extranjeras que trasladen su domicilio a territorio español.
 - m) Las demás personas o entidades que establezcan las Leyes.
2. En la hoja abierta a cada uno de los sujetos mencionados en el apartado anterior se inscribirán necesariamente los actos o circunstancias establecidos en las Leyes o en este Reglamento.
3. **(Anulado)**

Artículo 82. *Advertencia del Notario.*

Los Notarios que autoricen documentos sujetos a inscripción en el Registro Mercantil advertirán a los otorgantes, en el propio documento y de manera específica, acerca de la obligatoriedad de la inscripción.

Artículo 83. *Plazo para solicitar la inscripción.*

Salvo disposición legal o reglamentaria en contrario, la inscripción habrá de solicitarse dentro del mes siguiente al otorgamiento de los documentos necesarios para la práctica de la misma.

Artículo 84. *Autorizaciones administrativas.*

1. Salvo que otra cosa disponga la legislación especial, no podrá practicarse la inscripción en el Registro Mercantil del sujeto que pretenda realizar actividades cuya inclusión en el objeto requiera licencia o autorización administrativa, si no se acredita su obtención. La misma regla se aplicará a la inscripción de actos posteriores sujetos a licencia o autorización administrativa.

2. En la inscripción se consignará la oportuna referencia a las licencias o autorizaciones que correspondan.

Artículo 85. *Registros especiales.*

1. Salvo que otra cosa disponga la legislación especial, no será necesaria la previa inscripción en los Registros administrativos para la inscripción en el Registro Mercantil.

2. Una vez practicada la inscripción en el Registro administrativo, se consignarán, previa solicitud del interesado, los datos de aquélla en el Registro Mercantil por medio de nota marginal.

Artículo 86. *Obligaciones fiscales.*

1. No podrá practicarse asiento alguno, a excepción del de presentación, si no se ha justificado previamente que ha sido solicitada o practicada la liquidación de los tributos correspondientes al acto o contrato que se pretenda inscribir o al documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

2. En la inscripción primera de todas las sociedades y entidades inscribibles habrá de consignarse su número de identificación fiscal, aunque sea provisional.

CAPÍTULO II

De la inscripción de los empresarios individuales

Artículo 87. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada empresario individual se inscribirán:

1.º La identificación del empresario y su empresa, que necesariamente será la inscripción primera.

2.º Los poderes generales, así como su modificación, revocación y sustitución. No será obligatoria la inscripción de los poderes generales para pleitos o de los concedidos para la realización de actos concretos.

3.º La apertura, cierre y demás actos y circunstancias relativos a las sucursales, en los términos prevenidos en los artículos 295 y siguientes.

4.º Las declaraciones judiciales que modifiquen la capacidad del empresario individual.

5.º El nombramiento para suplir, por causa de incapacidad o incompatibilidad, a quien ostente la guarda o representación legal del empresario individual, si su mención no figurase en la inscripción primera del mismo.

6.º Las capitulaciones matrimoniales, el consentimiento, la oposición y revocación a que se refieren los artículos 6 a 10 del Código de Comercio y las resoluciones judiciales dictadas en causa de divorcio, separación o nulidad matrimonial, o procedimientos de incapacitación del empresario individual, cuando no se hubiesen hecho constar en la inscripción primera del mismo.

7.º Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario o necesario, principal o acumulado, del empresario individual.

8.º En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción prevean las leyes o el presente Reglamento.

Artículo 88. *Legitimación para solicitar la primera inscripción.*

1. La inscripción del empresario individual se practicará a instancia del propio interesado.

2. En el caso de los menores o incapacitados a que se refiere el artículo 5 del Código de Comercio, la inscripción deberá ser solicitada por quien ostente su guarda o representación legal.

3. El cónyuge del empresario individual podrá solicitar la inscripción de éste en los casos y a los efectos de los artículos 6 al 10 del Código de Comercio.

4. La autoridad judicial o administrativa podrá solicitar la inscripción en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 89. *Declaración de comienzo de actividad.*

Para practicar la inscripción del empresario individual, será preciso acreditar que se ha presentado la declaración de comienzo de actividad empresarial a que se refiere el artículo 107 de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1989.

Artículo 90. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la inscripción primera del empresario individual se expresará:

1.º La identidad del mismo.

- 2.º El nombre comercial y, en su caso, el rótulo de su establecimiento.
- 3.º El domicilio del establecimiento principal y, en su caso, de las sucursales.
- 4.º El objeto de su empresa.
- 5.º La fecha de comienzo de sus operaciones.

Artículo 91. *Inscripción en caso de menores o incapacitados.*

1. Cuando se trate de los menores o incapacitados a que se refiere el artículo 5 del Código de Comercio, su inscripción expresará, además de lo dispuesto en el artículo anterior, la identidad de quien ostente su guarda o representación legal.

2. Si la guarda o representación legal correspondiere a personas legalmente incapaces o incompatibles para el ejercicio de la actividad empresarial de que se trate, se hará constar esta circunstancia, indicándose además la identidad de quienes suplan a los incapaces o incompatibles.

3. Para expresar en el Registro la continuación de la actividad empresarial a que se refiere el artículo 5 del Código de Comercio, se harán constar el nombre y apellidos y el último domicilio del causante, así como la fecha y lugar de su defunción.

Artículo 92. *Inscripción de personas casadas.*

Cuando se trate de personas casadas, la inscripción primera expresará, además de las circunstancias del artículo 90, las siguientes:

- 1.ª La identidad del cónyuge.
- 2.ª La fecha y lugar de celebración del matrimonio, y los datos de su inscripción en el Registro Civil.
- 3.ª El régimen económico del matrimonio legalmente aplicable o el que resulte de capitulaciones otorgadas e inscritas en el Registro Civil.

Artículo 93. *Título inscribible.*

1. La inscripción primera del empresario individual así como la apertura y cierre de sucursales se practicarán en virtud de declaración dirigida al Registrador, cuya firma se extienda o ratifique ante él o se halle notarialmente legitimada.

En el caso del naviero será precisa escritura pública.

2. La inscripción de las demás circunstancias de la hoja del empresario individual se practicará en virtud de escritura pública, documento judicial o certificación del Registro Civil, según corresponda.

3. La inscripción de la modificación de cualquiera de las circunstancias de la hoja del empresario individual se practicará en virtud del documento de igual clase que el requerido por el acto modificado.

CAPÍTULO III

De la inscripción de las Sociedades en general

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 94. *Contenido de la hoja.*

1. En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente:

- 1.º La constitución de la sociedad, que necesariamente será la inscripción primera.
- 2.º La modificación del contrato y de los estatutos sociales, así como los aumentos y las reducciones del capital.
- 3.º La prórroga del plazo de duración.
- 4.º El nombramiento y cese de administradores, liquidadores y auditores. Asimismo habrá de inscribirse el nombramiento y cese de los secretarios y vicesecretarios de los órganos colegiados de administración, aunque no fueren miembros del mismo.

La inscripción comprenderá tanto los miembros titulares como, en su caso, los suplentes.

5.º Los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como su modificación, revocación y sustitución. No será obligatoria la inscripción de los poderes generales para pleitos o de los concedidos para la realización de actos concretos.

6.º La apertura, cierre y demás actos y circunstancias relativos a las sucursales en los términos previstos en los artículos 295 y siguientes.

7.º La transformación, fusión, escisión, rescisión parcial, disolución y liquidación de la sociedad.

8.º La designación de la entidad encargada de la llevanza del registro contable en el caso de que los valores se hallen representados por medio de anotaciones en cuenta.

9.º Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario o necesario, principal o acumulado, de la sociedad y las medidas administrativas de intervención.

10.º Las resoluciones judiciales o administrativas, en los términos establecidos en las Leyes y en este Reglamento.

11.º Los acuerdos de implicación de los trabajadores en una sociedad anónima europea, así como sus modificaciones posteriores, de acuerdo con lo previsto en el artículo 114.3 de este Reglamento.

12.º El sometimiento a supervisión de una autoridad de vigilancia.

13.º En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción prevean las leyes o el presente Reglamento.

2. En dicha hoja se inscribirán también obligatoriamente la emisión de obligaciones u otros valores negociables, agrupados en emisiones, realizadas por sociedades anónimas o entidades autorizadas para ello, y los demás actos y circunstancias relativos a los mismos cuya inscripción esté legalmente establecida.

3. Será igualmente obligatoria la inscripción de la admisión y exclusión de cualquier clase de valores a negociación en un mercado secundario oficial.

Artículo 94 bis.

Se asignará a las sociedades de capital y a las sucursales de sociedades de otros Estados miembros un identificador único europeo (EUID), que permita identificarlas inequívocamente en las comunicaciones entre los registros a través del sistema de interconexión de registros mercantiles. Dicho identificador único europeo se compone de prefijo del país (ES); código del Registro Mercantil seguido de un punto; identificador único de sociedad o sucursal y, en su caso, un dígito de verificación que permita evitar errores de identificación.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.1 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 95. Título inscribible.

1. Los actos a que se refieren los párrafos 1.º a 3.º y 5.º a 7.º del apartado 1 del artículo anterior deberán constar, para su inscripción, en escritura pública.

2. Respecto de los actos relacionados en los párrafos 4.º y 9.º del apartado 1 y en el apartado 2 de dicho artículo, así como respecto de los actos relativos a la delegación de facultades, se estará a lo específicamente dispuesto en este Reglamento.

3. Para la inscripción de las circunstancias señaladas en el apartado tercero del artículo anterior se presentará certificación expedida por la Sociedad Rectora del Mercado de Valores en la que se hallen admitidos a cotización, y en cuanto a la circunstancia señalada en el párrafo 8.º del apartado 1 de dicho artículo se estará a lo dispuesto en este Reglamento.

4. La inscripción de los actos modificativos del contenido de los asientos a que se refiere el párrafo 11 del apartado 1 de dicho artículo, se practicará en virtud de documento de igual clase al requerido para la inscripción del acto que se modifica.

Artículo 96. *Asientos posteriores al cierre provisional.*

Practicado en la hoja registral el cierre a que se refieren los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades, sólo podrán extenderse los asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales.

Sección 2.^a De la documentación de los acuerdos sociales

Artículo 97. *Contenido del acta.*

1. Los acuerdos de los órganos colegiados de las sociedades mercantiles se consignarán en acta, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente, con expresión de las siguientes circunstancias:

1.^a Fecha y lugar del territorio nacional o del extranjero en que se hubiere celebrado la reunión.

2.^a Fecha y modo en que se hubiere efectuado la convocatoria, salvo que se trate de Junta o Asamblea universal. Si se tratara de Junta General o Especial de una sociedad anónima, se indicarán el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y el diario o diarios en que se hubiere publicado el anuncio de convocatoria.

3.^a Texto íntegro de la convocatoria o, si se tratase de Junta o Asamblea universal, los puntos aceptados como orden del día de la sesión.

4.^a En caso de Junta o Asamblea, el número de socios concurrentes con derecho a voto, indicando cuántos lo hacen personalmente y cuántos asisten por representación, así como el porcentaje de capital social que unos y otros representan. Si la Junta o Asamblea es universal, se hará constar, a continuación de la fecha y lugar y del orden del día, el nombre de los asistentes, que deberá ir seguido de la firma de cada uno de ellos.

En caso de órganos colegiados de administración, se expresará el nombre de los miembros concurrentes, con indicación de los que asisten personalmente y de quienes lo hacen representados por otro miembro.

5.^a Un resumen de los asuntos debatidos y de las intervenciones de las que se haya solicitado constancia.

6.^a El contenido de los acuerdos adoptados.

7.^a En el caso de Junta o Asamblea, la indicación del resultado de las votaciones, expresando las mayorías con que se hubiere adoptado cada uno de los acuerdos.

Si se tratase de órganos colegiados de administración, se indicará el número de miembros que ha votado a favor del acuerdo.

En ambos casos, y siempre que lo solicite quien haya votado en contra, se hará constar la oposición a los acuerdos adoptados.

8.^a La aprobación del acta conforme al artículo 99.

2. Las decisiones del socio único se consignarán en acta, que se extenderá o transcribirá en el Libro de actas correspondiente, con expresión de las circunstancias 1.^a y 6.^a del apartado anterior, así como si la decisión ha sido adoptada personalmente o por medio de representante.

3. Las circunstancias y requisitos establecidos en este Reglamento respecto de las actas y sus libros y certificaciones se entenderán exigidos a los exclusivos efectos de la inscripción en el Registro Mercantil.

Artículo 98. *Lista de asistentes a las Juntas o Asambleas.*

1. La lista de asistentes figurará al comienzo de la propia acta o se adjuntará a ella por medio de anejo firmado por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente.

2. La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente.

Artículo 99. *Aprobación del acta.*

1. Las actas de Junta o Asamblea se aprobarán en la forma prevista por la Ley o, en su defecto, por la escritura social. A falta de previsión específica, el acta deberá ser aprobada por el propio órgano al final de la reunión.

2. Las actas del órgano colegiado de administración se aprobarán en la forma prevista en la escritura social. A falta de previsión específica, el acta deberá ser aprobada por el propio órgano al final de la reunión o en la siguiente.

3. Una vez que conste en el acta su aprobación, será firmada por el Secretario del órgano o de la sesión, con el Visto Bueno de quien hubiera actuado en ella como Presidente.

4. Cuando la aprobación del acta no tenga lugar al final de la reunión, se consignará en ella la fecha y el sistema de aprobación.

Artículo 100. *Supuestos especiales.*

1. Cuando la Ley no impida la adopción de acuerdos por correspondencia o por cualquier otro medio que garantice su autenticidad, las personas con facultad de certificar dejarán constancia en acta de los acuerdos adoptados, expresando el nombre de los socios o, en su caso, de los administradores, y el sistema seguido para formar la voluntad del órgano social de que se trate, con indicación del voto emitido por cada uno de ellos. En este caso, se considerará que los acuerdos han sido adoptados en el lugar del domicilio social y en la fecha de recepción del último de los votos emitidos.

2. Si se tratare de acuerdos del órgano de administración adoptados por escrito y sin sesión, se expresará, además, que ningún miembro del mismo se ha opuesto a este procedimiento.

3. Salvo disposición contraria de la escritura social, el voto por correo deberá remitirse dentro del plazo de diez días a contar desde la fecha en que se reciba la solicitud de emisión del voto, careciendo de valor en caso contrario.

Artículo 101. *Acta notarial de la Junta.*

1. El Notario que hubiese sido requerido por los administradores para asistir a la celebración de la Junta y levantar acta de la reunión, juzgará la capacidad del requirente y, salvo que se trate de Junta o Asamblea Universal, verificará si la reunión ha sido convocada con los requisitos legales y estatutarios, denegando en otro caso su ministerio.

2. Una vez aceptado el requerimiento, el Notario se personará en el lugar, fecha y hora indicados en el anuncio, y procederá a asegurarse de la identidad y de los cargos de Presidente y Secretario de la reunión.

3. Constituida la Junta, preguntará a la asamblea si existen reservas o protestas sobre las manifestaciones del Presidente relativas al número de socios concurrentes y al capital presente.

Artículo 102. *Contenido específico del acta notarial.*

1. Además de las circunstancias generales derivadas de la legislación notarial y de las previstas como 1.^a, 2.^a y 3.^a del artículo 97 de este Reglamento, el Notario dará fe de los siguientes hechos o circunstancias:

1.^a De la identidad del Presidente y Secretario, expresando sus cargos.

2.^a De la declaración del Presidente de estar válidamente constituida la Junta y del número de socios con derecho a voto que concurren personalmente o representados y de su participación en el capital social.

3.^a De que no se han formulado por los socios reservas o protestas sobre las anteriores manifestaciones del Presidente y, en caso contrario, del contenido de las formuladas, con indicación de su autor.

4.^a De las propuestas sometidas a votación y de los acuerdos adoptados, con transcripción literal de unas y otros, así como de la declaración del Presidente de la Junta sobre los resultados de las votaciones, con indicación de las manifestaciones relativas al mismo cuya constancia en acta se hubiere solicitado.

5.^a De las manifestaciones de oposición a los acuerdos y otras intervenciones cuando así se solicite, consignando el hecho de la manifestación, la identificación del autor y el sentido general de aquélla o su tenor literal si se entregase al Notario texto escrito, que quedará unido a la matriz.

El Notario podrá excusar la reseña de las intervenciones que, a su juicio, no fueren pertinentes por carecer de relación con los asuntos debatidos o con los extremos del orden del día. Cuando apreciare la concurrencia de circunstancias o hechos que pudieran ser constitutivos de delito podrá interrumpir su actuación haciéndolo constar en el acta.

2. Si las sesiones se prolongan durante dos o más días consecutivos, la reunión de cada día se consignará como diligencia distinta en el mismo instrumento y por orden cronológico.

3. En ningún caso el Notario calificará la legalidad de los hechos consignados en el instrumento.

Artículo 103. *Cierre del acta notarial.*

1. La diligencia relativa a la reunión, extendida por el Notario en el propio acto o, ulteriormente, en su estudio con referencia a las notas tomadas sobre el lugar, no necesitará aprobación, ni precisará ser firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta.

2. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta y, como tal, se transcribirá en el Libro de actas de la sociedad.

Artículo 104. *Anotación preventiva de la solicitud de acta notarial y de la publicación de un complemento a la convocatoria de una Junta.*

1. A instancia de algún interesado deberá anotarse preventivamente la solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta por la minoría prevista por la Ley y de la publicación de un complemento a la convocatoria con inclusión de uno o más puntos del orden del día, que se regula en el artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La anotación se practicará, en el primer caso, en virtud del requerimiento notarial dirigido a los administradores y efectuado dentro del plazo legalmente establecido para dicha solicitud.

La anotación preventiva de la publicación de un complemento a la convocatoria de una Junta se practicará en virtud de la notificación fehaciente a que se refiere el párrafo 3 del artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Practicada la anotación preventiva, no podrán inscribirse en el Registro Mercantil los acuerdos adoptados por la Junta a que se refiera el asiento si no constan en acta notarial, o no se justifica la publicación del correspondiente complemento a la convocatoria, en su caso.

3. La anotación preventiva de la solicitud de acta notarial se cancelará por nota marginal cuando se acredite debidamente la intervención del Notario en la Junta, o cuando hayan transcurrido tres meses desde la fecha de la anotación.

La anotación preventiva de solicitud de un complemento a la convocatoria de una Junta se cancelará por nota marginal cuando se acredite debidamente la publicación de dicho complemento de convocatoria, o hubieran transcurrido tres meses desde la fecha de la anotación.

Artículo 105. *Otras actas notariales.*

1. Lo dispuesto en esta sección se entiende sin perjuicio de las actas notariales autorizadas para la constatación de determinados hechos acaecidos en las Juntas o Asambleas de socios, que se registrarán por las normas generales contenidas en la legislación notarial.

2. No obstante, cuando hubiese sido requerida la presencia de Notario para levantar acta de la Junta o de la Asamblea de socios, no podrá ningún otro Notario prestar sus servicios para constatar los hechos a que se refiere el apartado anterior.

3. Cualquier acta notarial que no sea la regulada en los artículos anteriores no tendrá la consideración de acta de la Junta.

Artículo 106. *Libro de actas.*

1. La sociedad podrá llevar un libro de actas para cada órgano.
2. Los libros de actas, que podrán ser de hojas móviles, deberán legalizarse por el Registrador Mercantil necesariamente antes de su utilización, en la forma prevista en este Reglamento.
3. No podrá legalizarse un nuevo libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, salvo que se hubiere denunciado la sustracción del mismo o consignado en acta notarial su extravío o destrucción.

Sección 3.^a De la elevación a instrumento público y del modo de acreditar los acuerdos sociales

Artículo 107. *Elevación a instrumento público de los acuerdos sociales.*

1. La elevación a instrumento público de los acuerdos de la Junta o Asamblea general o especial y de los acuerdos de los órganos colegiados de administración, podrá realizarse tomando como base el acta o libro de actas, testimonio notarial de los mismos o certificación de los acuerdos. También podrá realizarse tomando como base la copia autorizada del acta, cuando los acuerdos constaren en acta notarial.
2. En la escritura de elevación a público del acuerdo social deberán consignarse todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de aquél. En su caso, el Notario testimoniará en la escritura el anuncio de convocatoria publicado o protocolizará testimonio notarial del mismo.

Artículo 108. *Personas facultadas para la elevación a instrumento público.*

1. La elevación a instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a la persona que tenga facultad para certificarlos.
Las decisiones del socio único, consignadas en acta bajo su firma o la de su representante, podrán ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por los administradores de la sociedad.
2. También podrá realizarse por cualquiera de los miembros del órgano de administración con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil, cuando hubieren sido expresamente facultados para ello en la escritura social o en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos.
3. La elevación a instrumento público por cualquier otra persona requerirá el otorgamiento de la oportuna escritura de poder, que podrá ser general para todo tipo de acuerdos en cuyo caso deberá inscribirse en el Registro Mercantil. Este procedimiento no será aplicable para elevar a públicos los acuerdos sociales cuando se tome como base para ello el acta o testimonio notarial de la misma.
4. Cuando se hubiere cerrado el Registro Mercantil por falta del depósito de cuentas, quien eleve a instrumento público los acuerdos sociales manifestará esta circunstancia en la escritura.

Artículo 109. *Facultad de certificar.*

1. La facultad de certificar las actas y los acuerdos de los órganos colegiados de las sociedades mercantiles corresponde:
 - a) Al Secretario y, en su caso, al Vicesecretario del órgano colegiado de administración, sea o no administrador. Las certificaciones se emitirán siempre con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente de dicho órgano.
 - b) Al administrador único, o a cualquiera de los administradores solidarios.
 - c) A los administradores que tengan el poder de representación en el caso de administración conjunta.Será de aplicación a los liquidadores lo dispuesto en este apartado para los administradores.
2. En los casos previstos en el apartado anterior, será necesario que las personas que expidan la certificación tengan su cargo vigente en el momento de la expedición. Para la

inscripción de los acuerdos contenidos en la certificación deberá haberse inscrito, previa o simultáneamente, el cargo del certificador.

3. La facultad de certificar las actas en las que se consignen las decisiones del socio único corresponderá a éste o, en la forma dispuesta en el apartado 1, a los administradores de la sociedad con cargo vigente.

4. No se podrán certificar acuerdos que no consten en actas aprobadas y firmadas o en acta notarial.

Artículo 110. *Certificación de acuerdos de la Asamblea de obligacionistas.*

La facultad de expedir las certificaciones de las actas o los acuerdos de la Asamblea de obligacionistas corresponde al Comisario.

Artículo 111. *Certificación expedida por persona no inscrita.*

1. La certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido extendida por el nombrado, sólo tendrá efecto si se acompañare notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular, con cargo inscrito, en el domicilio de éste según el Registro. La notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas expresadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial.

El Registrador no practicará la inscripción de los acuerdos certificados en tanto no transcurran quince días desde la fecha del asiento de presentación.

En este plazo, el titular anterior podrá oponerse a la práctica del asiento, si justifica haber interpuesto querrela criminal por falsedad en la certificación o si acredita de otro modo la falta de autenticidad de dicho nombramiento.

Si se acredita la interposición de la querrela, se hará constar esta circunstancia al margen del último asiento, que se cancelará una vez resuelta la misma, sin que dicha interposición impida practicar la inscripción de los acuerdos certificados.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación cuando se acredite el consentimiento del anterior titular al contenido de la certificación, mediante su firma legitimada en dicha certificación o en documento separado, ni cuando se acredite debidamente la declaración judicial de ausencia o de fallecimiento, la incapacitación o la defunción de aquél.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también aplicable a la inscripción del acuerdo de nombramiento de cargo con facultad certificante cuya elevación a público, realizada por el nombrado, haya tenido lugar en virtud de acta o de libro de actas o de testimonio notarial de los mismos.

Artículo 112. *Contenido de la certificación.*

1. Los acuerdos de los órganos colegiados de las sociedades mercantiles podrán certificarse por transcripción literal o por extracto, salvo que se trate de acuerdos relativos a la modificación de la escritura o de los estatutos sociales, en cuyo caso será preceptiva la transcripción literal del acuerdo. En la certificación se harán constar la fecha y el sistema de aprobación del acta correspondiente o, en su caso, que los acuerdos figuran en acta notarial.

2. Si los acuerdos hubieren de inscribirse en el Registro Mercantil, se consignarán en la certificación todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de los acuerdos adoptados.

3. En caso de certificación por extracto, si los acuerdos hubiesen de inscribirse en el Registro Mercantil, se consignarán en ella todas las circunstancias que enumera el artículo 97, con las siguientes particularidades:

1.^a Será suficiente expresar el total capital que representen las acciones de los socios asistentes, o, en su caso, el número de votos que corresponden a sus participaciones, siendo necesario indicar el número de socios únicamente cuando éste sea determinante para la válida constitución de la Junta o Asamblea o para la adopción del acuerdo.

2.^a Si la Junta fuese universal sólo será necesario consignar tal carácter y que en el acta figura el nombre y la firma de los asistentes que sean socios o representantes de éstos.

3.^a No será necesario recoger en la certificación el resumen de los asuntos debatidos ni expresar, en su caso, si hubo o no intervenciones u oposiciones.

4.^a En caso de órganos de administración no será necesario especificar cuántos asistieron personalmente ni cuántos por representación.

5.^a Se consignará en la certificación que ha sido confeccionada la lista de asistentes, en su caso, así como el medio utilizado para ello.

4. En todo caso, en la certificación deberá constar la fecha en que se expide.

Sección 4.^a De la inscripción de los acuerdos sociales

Artículo 113. *Contenido de la inscripción.*

La inscripción de acuerdos sociales expresará, además de las circunstancias generales de los asientos a que se refiere el artículo 37, el contenido específico de los acuerdos, la fecha y el lugar en que fueron adoptados, así como la fecha y modo de aprobación del acta cuando no sea notarial.

CAPÍTULO IV

De la inscripción de las sociedades anónimas

Sección 1.^a De la inscripción de la escritura de constitución

Artículo 114. *Circunstancias de la primera inscripción.*

1. En la inscripción primera de las sociedades anónimas deberán constar necesariamente las circunstancias siguientes:

1.^a La identidad del socio o socios fundadores. En el primer caso, en el acta de inscripción se hará una referencia expresa al carácter unipersonal de la sociedad.

En caso de fundación sucesiva, sólo se hará constar la identidad de los promotores y de las personas que otorguen la escritura fundacional.

2.^a La aportación de cada socio, en los términos previstos en los artículos 132 y siguientes, así como las acciones, debidamente identificadas, adjudicadas en pago.

3.^a La cuantía total, al menos aproximada, de los gastos de constitución.

4.^a Los estatutos de la sociedad.

5.^a La identidad de las personas que se encarguen inicialmente de la administración y representación de la sociedad.

6.^a La identidad de los auditores de cuentas, en su caso.

2. Además, se harán constar en la inscripción los pactos y condiciones inscribibles que los socios juzguen convenientes establecer en la escritura o en los estatutos, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad anónima.

En particular, podrán constar en las inscripciones:

a) Las cláusulas penales en garantía de obligaciones pactadas e inscritas, especialmente si están contenidas en protocolo familiar publicado en la forma establecida en los artículos 6 y 7 del Real Decreto por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares.

b) El establecimiento por pacto unánime entre los socios de los criterios y sistemas para la determinación previa del valor razonable de las acciones previstos para el caso de transmisiones inter vivos o mortis causa.

c) El pacto por el que los socios se comprometen a someter a arbitraje las controversias de naturaleza societaria de los socios entre sí y de éstos con la sociedad o sus órganos.

d) El pacto que establezca la obligación de venta conjunta por los socios de las partes sociales de las sociedades que se encuentren vinculadas entre sí por poseer unidad de decisión y estar obligadas a consolidación contable.

e) La existencia de comités consultivos en los términos establecidos en el artículo 124 de este Reglamento.

3. Para la inscripción de una sociedad anónima europea se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en cada procedimiento constitutivo, según se trate de constitución mediante fusión, transformación de una sociedad anónima española, constitución de una sociedad anónima europea filial, o de una sociedad anónima europea holding.

En todo caso, en la inscripción se hará constar, además de las circunstancias mencionadas en los apartados precedentes, la existencia de un acuerdo de implicación de los trabajadores conforme a la legislación aplicable, a cuyo efecto se acompañará a la escritura certificación comprensiva de su contenido, expedida por la autoridad laboral competente encargada del Registro a que se refiere el artículo 90 del Estatuto de los Trabajadores. De no existir ese acuerdo, la escritura pública deberá contener la manifestación de los otorgantes, que se hará constar en la inscripción, de que la comisión negociadora ha decidido no iniciar las negociaciones para celebrarlo o dar por terminadas las que se hubiesen iniciado o, en su caso, de que ha transcurrido el plazo legalmente establecido para llegar a un acuerdo sin lograrlo.

De existir un acuerdo de implicación de los trabajadores que atribuya a éstos una participación en el nombramiento de los miembros del órgano de administración o control de la sociedad, la parte del acuerdo relativa a tal extremo será inscribible en el Registro Mercantil a solicitud de la sociedad o de los representantes de los trabajadores. En los mismos términos será inscribible la aplicación de las disposiciones de referencia supletorias a tales nombramientos.

Artículo 115. *Contenido de los estatutos.*

Para su inscripción en el Registro Mercantil, los estatutos de la sociedad anónima deberán expresar las menciones que se recogen en los artículos siguientes.

Artículo 116. *Denominación de la sociedad.*

1. En los Estatutos se consignará la denominación de la sociedad, con la indicación "Sociedad Anónima" o su abreviatura "S. A.". Tratándose de sociedad anónima europea la sigla SE deberá constar delante o detrás de su denominación.

2. La denominación de la sociedad deberá ajustarse además a las previsiones generales contenidas en los artículos 398 y siguientes y a las específicas que, en su caso, determine la legislación especial.

Artículo 117. *Objeto social.*

1. El objeto social se hará constar en los estatutos determinando las actividades que lo integren.

2. No podrán incluirse en el objeto social los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él.

3. En ningún caso podrá incluirse como parte del objeto social la realización de cualesquiera otras actividades de lícito comercio ni emplearse expresiones genéricas de análogo significado.

Artículo 118. *Duración de la sociedad.*

1. Los estatutos habrán de contener la duración de la sociedad.

2. Si se fijare un plazo y no se indicare su comienzo, aquél se empezará a contar desde la fecha de la escritura de constitución.

Artículo 119. *Comienzo de operaciones.*

1. Los estatutos recogerán la fecha o momento en que la sociedad dará comienzo a sus operaciones.

2. No podrá indicarse una fecha anterior a la del otorgamiento de la escritura de constitución, salvo en el caso de transformación en sociedad anónima.

Artículo 120. *Domicilio social.*

1. En los estatutos se consignará el domicilio de la sociedad, que habrá de radicar en el lugar del territorio español en que se prevea establecer el centro de su efectiva administración y dirección o su principal establecimiento o explotación.

2. Salvo disposición contraria de los estatutos, el órgano de administración será competente para decidir la creación, supresión o traslado de sucursales.

Artículo 121. *Capital social.*

1. Los estatutos habrán de determinar la cifra del capital social, expresándola en pesetas.

2. Cuando proceda, se hará constar también en los estatutos la parte del valor no desembolsado, así como las circunstancias a que se refiere el artículo 134.

Artículo 122. *Acciones.*

1. Los estatutos expresarán el número de acciones en que estuviera dividido el capital social, su clase o clases, con expresión del valor nominal, número de acciones y contenido de derechos de cada una de las clases y, cuando dentro de una misma clase existan varias series, el número de acciones de cada serie.

2. Deberá expresarse asimismo si las acciones se representan por medio de títulos o por medio de anotaciones en cuenta. En el caso de que se representen por medio de títulos, se precisará si son nominativos o al portador, la numeración de las acciones que podrá ser general, por clases o series y si se prevé la emisión de títulos múltiples.

3. La circunstancia de haberse imprimido y entregado o depositado los títulos se hará constar por nota al margen de la inscripción correspondiente. El citado asiento se practicará en virtud de certificación expedida por el órgano de Administración, con las firmas legitimadas, en la que se identifiquen los títulos que han sido puestos en circulación.

4. Cuando las acciones se representen por medio de anotaciones en cuenta, la designación de la entidad o entidades encargadas de la llevanza del Registro Contable y la incorporación al mismo de las acciones se hará constar mediante un asiento de inscripción, en el que se identifican la emisión o emisiones afectadas. Cuando las acciones estuvieran admitidas a cotización en un mercado secundario oficial, la inscripción se practicará mediante certificación expedida por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores. En otro caso el título inscribible estará constituido por certificación del acuerdo del órgano de administración de la sociedad, con firmas legitimadas, unido a la aceptación de la sociedad o agencia de valores, que se acreditará en la forma prevenida en el artículo 142.

Artículo 123. *Restricciones a la libre transmisibilidad de acciones.*

1. Cuando los estatutos sociales contengan restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones, deberán expresar las acciones nominativas a que afectan y el contenido de la restricción.

2. Cuando la transmisibilidad de las acciones se condicione al previo consentimiento o autorización de la sociedad, se expresarán de forma precisa las causas que permitan denegarla. Los estatutos no podrán atribuir a un tercero la facultad de consentir o autorizar la transmisión.

3. Cuando se reconozca un derecho de adquisición preferente en favor de todos los accionistas, de los pertenecientes a una clase, de la propia sociedad o de un tercero, se expresarán de forma precisa las transmisiones en las que existe la preferencia.

4. Podrán inscribirse en el Registro Mercantil las cláusulas estatutarias que prohíban la transmisión voluntaria de las acciones durante un período de tiempo no superior a dos años a contar desde la fecha de constitución de la sociedad.

5. No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las restricciones estatutarias por las que el accionista o accionistas que las ofrecieren de modo conjunto queden obligados a transmitir un número de acciones distinto a aquél para el que solicitan la autorización.

6. No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las restricciones estatutarias que impidan al accionista obtener el valor real de las acciones. Queda a salvo lo dispuesto en la legislación especial.

7. Los estatutos podrán establecer que el valor real sea fijado por el auditor de cuentas de la sociedad y, si ésta no lo tuviere, por el auditor que, a solicitud de cualquier interesado, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.

8. Las adquisiciones de acciones que tengan lugar como consecuencia de las adjudicaciones efectuadas a los socios en la liquidación de la sociedad titular de aquéllas, se sujetará al régimen estatutario previsto para la transmisión «mortis causa» de dichas acciones.

Artículo 124. *Administración y representación de la sociedad.*

1. En los estatutos se hará constar la estructura del órgano al que se confía la administración, determinando si se atribuye:

- a) A un administrador único.
- b) A varios administradores que actúen solidariamente.
- c) A dos administradores que actúen conjuntamente.
- d) A un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de tres miembros.

2. En los estatutos se hará constar también a qué administradores se confiere el poder de representación así como su régimen de actuación, de conformidad con las siguientes reglas:

a) En el caso de administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.

b) En caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la Junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno.

c) En el caso de dos administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente.

d) En el caso de consejo de administración, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. No obstante los estatutos podrán atribuir, además, el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto.

Cuando el consejo, mediante acuerdo de delegación, nombre uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de actuación.

Además, los estatutos podrán crear un comité consultivo.

Deberá determinarse en los estatutos sociales si la competencia para el nombramiento y revocación del comité consultivo es del consejo de administración o de la junta general; su composición y requisitos para ser titular; su funcionamiento, retribución y número de miembros; la forma de adoptar acuerdos; las concretas competencias consultivas o informativas del mismo así como su específica denominación en la que se podrá añadir, entre otros adjetivos, el término "familiar".

También podrá hacerse constar en los estatutos sociales cualquier otro órgano cuya función sea meramente honorífica e incluir en ellos el correspondiente sistema de retribución de los titulares de dicho cargo.

3. En todo caso, se indicará el número de administradores o, al menos, el máximo y el mínimo de éstos, así como el plazo de duración de su cargo y el sistema de retribución, si la tuvieren. Salvo disposición contraria de los estatutos la retribución correspondiente a los administradores será igual para todos ellos.

4. No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las enumeraciones de facultades del órgano de administración que sean consignadas en los estatutos.

5. Cuando se trate de una sociedad anónima europea, en los estatutos se hará constar el sistema de administración, monista o dual, por el que se opta.

Si se opta por el sistema de administración monista, serán de aplicación las reglas de este artículo.

Si se opta por el sistema de administración dual, se hará constar en los estatutos la estructura del órgano de dirección, así como el plazo de duración en el cargo. En su caso, se hará constar también el número máximo y mínimo de los componentes del consejo de

dirección y del consejo de control, así como las reglas para la determinación de su número concreto.

Artículo 125. *Fecha de cierre del ejercicio social.*

1. Los estatutos fijarán la fecha de cierre del ejercicio social, cuya duración no podrá ser en ningún caso superior al año.

2. A falta de disposición estatutaria, se entenderá que el ejercicio social termina el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 126. *Funcionamiento de la Junta general.*

1. Los estatutos deberán determinar el modo en que la Junta general de accionistas deliberará y adoptará sus acuerdos.

2. Si no se estableciesen requisitos particulares para las Juntas generales extraordinarias y para las especiales, se entenderá que se rigen por las reglas previstas en la Ley y en los estatutos sociales para las generales ordinarias.

3. Si se condicionase el derecho de asistencia a las Juntas a la legitimación anticipada del accionista, se expresarán el modo y el plazo de acreditar la legitimación y, en su caso, la forma de obtener la tarjeta de asistencia.

4. Si se limitase la facultad del accionista de hacerse representar en las Juntas, se expresará el contenido de la limitación.

Artículo 127. *Prestaciones accesorias.*

En caso de que se establezcan prestaciones accesorias, los estatutos detallarán su régimen, con expresión de su contenido, su carácter gratuito o la forma de su retribución, las acciones que llevan aparejada la obligación de realizarlas, así como las consecuencias de su incumplimiento y las eventuales cláusulas penales aplicables en dicho caso.

Artículo 128. *Ventajas de fundadores y promotores.*

En caso de que se establezcan derechos especiales en favor de los fundadores o de los promotores de la sociedad, los estatutos detallarán su régimen, con expresión de si se encuentran o no incorporados a títulos nominativos, así como las limitaciones a la libre transmisibilidad de los mismos que pudieran establecerse.

Sección 2.^a De la inscripción de la fundación sucesiva

Artículo 129. *Depósito del programa de fundación y del folleto informativo.*

1. En la fundación sucesiva los promotores están obligados a presentar para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social previsto, un ejemplar impreso del programa de fundación y del folleto informativo, acompañados del documento acreditativo de su depósito previo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. Dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, el Registrador calificará bajo su responsabilidad si los documentos presentados y su contenido son los legalmente exigidos y si están suscritos por las personas establecidas por la Ley. Si no apreciare defectos, tendrá por efectuado el depósito, practicando la correspondiente nota en el Diario. En caso contrario, procederá conforme a lo establecido respecto de los títulos defectuosos.

3. Efectuado el depósito, el Registrador Mercantil remitirá el anuncio correspondiente al Registrador Mercantil Central para su inmediata publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

4. Al margen del asiento de presentación y al pie de la copia o copias del programa, si se hubiesen acompañado, se pondrá nota haciendo constar la remisión y el archivo. Esta nota será suficiente para solicitar la legalización del libro de actas.

5. En el anuncio se harán públicos el hecho del depósito de los indicados documentos, la posibilidad de su consulta en la Comisión Nacional del Mercado de Valores o en el propio Registro Mercantil, así como un extracto de su contenido.

Artículo 130. *Contenido específico de la escritura de fundación sucesiva.*

1. En la fundación sucesiva, el resultado de la suscripción pública se hará constar en la escritura de constitución por manifestación y bajo la responsabilidad de los comparecientes, a la que se incorporará la certificación del que hubiere actuado como Secretario en la Asamblea constituyente, con el Visto Bueno del Presidente.

2. En la certificación se harán constar la identidad de cada uno de los socios y el número y numeración de las acciones que se les atribuyan, así como la cuantía de su desembolso y las aportaciones dinerarias o no dinerarias efectuadas.

Artículo 131. *Restitución de las aportaciones.*

Transcurrido un año desde el depósito del programa de fundación en el Registro Mercantil sin haberse procedido a inscribir la escritura de constitución, el Registrador remitirá al Registrador Mercantil Central, para su inmediata publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», un anuncio de que los suscriptores pueden exigir la restitución de las aportaciones realizadas con los frutos que hubieran producido, extendiendo, al margen del asiento de presentación del programa, nota expresiva de la remisión del anuncio.

Artículo 131 bis. *Inscripción de la constitución de una sociedad anónima europea holding.*

1. En la constitución de una sociedad anónima europea holding, en que participen sociedades anónimas y sociedades limitadas españolas, conforme al art. 2 del Reglamento (CE) núm. 2157/2001 del Consejo, de 8 de octubre de 2001, el depósito del proyecto de constitución se regirá por lo establecido en el artículo 226 de este Reglamento.

2. El nombramiento del experto o expertos independientes que hayan de elaborar el informe escrito sobre el proyecto de constitución destinado a los socios de cada una de las sociedades que participen en la misma se regulará por lo establecido en los artículos 338 a 349 de este Reglamento y se practicará previa solicitud de cada sociedad española que promueva la constitución. En caso de informe conjunto, si la sociedad va a ser domiciliada en España será competente para el nombramiento el Registrador correspondiente al futuro domicilio.

3. El derecho de separación de los socios que hubieran votado en contra deberá ejercitarse por escrito en el plazo de un mes a contar desde la fecha del acuerdo de constitución. Si la sociedad anónima europea holding fuera a establecer su domicilio en España, además de los requisitos generales para su constitución, en la escritura se hará constar la declaración de los administradores de que ningún socio ha ejercitado su derecho de separación en las sociedades domiciliadas en España o, en caso contrario, la declaración de los administradores de la que resulte el reembolso de las acciones correspondientes y los datos de identidad de los accionistas que ejercitaron tal derecho, previa amortización de aquellas y reducción del capital social.

Sección 3.ª De las aportaciones

Artículo 132. *Aportaciones dinerarias.*

1. Cuando la aportación fuese dineraria, en la escritura de constitución y de aumento del capital, así como en las escrituras en las que consten los sucesivos desembolsos, el Notario dará fe de que se le ha exhibido y entregado la certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito, certificación que el Notario incorporará a la escritura. A estos efectos, la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la de la escritura de constitución o a la del acuerdo de aumento de capital.

2. No será necesaria la indicación de las circunstancias anteriores en el caso de que se haya entregado el dinero al Notario autorizante para que éste constituya el depósito a nombre de la sociedad. La solicitud de constitución del depósito se consignará en la escritura.

En el plazo de cinco días hábiles, el Notario constituirá el depósito en una entidad de crédito, haciéndolo constar así en la escritura matriz por medio de diligencia separada.

Artículo 133. *Aportaciones no dinerarias.*

1. Cuando la aportación fuese no dineraria, se describirán en la escritura los bienes o derechos objeto de la aportación, con indicación de sus datos registrales, si los tuviera, el título o concepto de la aportación así como el valor de cada uno de ellos.

Si se tratase de la aportación de una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios, se describirán en la escritura los bienes y derechos registrables y se indicará el valor del conjunto o unidad económica objeto de aportación. Los restantes bienes podrán relacionarse en inventario, que se incorporará a la escritura.

2. El informe exigido para el caso de aportaciones no dinerarias se incorporará a la escritura de constitución de la sociedad o a la de aumento del capital social, depositándose testimonio notarial del mismo en el Registro Mercantil.

En la inscripción se hará constar el nombre del experto que lo haya elaborado, las circunstancias de su designación, la fecha de emisión del informe y si existen diferencias entre el valor atribuido por el experto a cada uno de los bienes objeto de aportación no dineraria y el que a los mismos se le atribuya en la escritura. El Registrador denegará la inscripción cuando el valor escriturado supere el valor atribuido por el experto en más de un 20 por 100. La misma regla será de aplicación en los casos de transformación, fusión y escisión cuando se requiera la emisión de informe por parte de experto independiente.

3. Cuando se aporten valores mobiliarios admitidos a cotización en mercado secundario oficial, el Registrador Mercantil podrá designar como experto a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores en que aquéllos estén admitidos a cotización, que emitirá una certificación relativa al valor de los mismos.

La certificación de la sociedad rectora expresará los extremos que se especifican en el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas y tendrá el valor de informe a que se refiere el citado artículo.

Artículo 134. *Desembolsos pendientes.*

1. Cuando no se desembolsare íntegramente el capital suscrito, se indicará en la escritura de constitución o de aumento de capital social si los desembolsos pendientes se efectuarán en metálico o mediante aportaciones no dinerarias.

2. En este último caso se determinarán la naturaleza, valor y contenido de las futuras aportaciones, así como la forma y el procedimiento de efectuarlas, con mención expresa del plazo, que no podrá exceder de cinco años, computados desde la constitución de la sociedad o, en su caso, desde el respectivo acuerdo de aumento del capital.

Salvo disposición en contrario, si llegado el momento de efectuar la aportación no dineraria ésta hubiera devenido imposible, se satisfará su valor en dinero.

3. En el caso de que los desembolsos pendientes hayan de efectuarse en metálico, se determinará la forma y el plazo máximo en que hayan de satisfacerse los dividendos pasivos.

Artículo 135. *Sucesivos desembolsos.*

1. Los sucesivos desembolsos del capital social se inscribirán mediante escritura pública en la que se declare el desembolso efectuado, con expresión del objeto de la aportación, de su valor y de la consiguiente liberación total o parcial de cada una de las acciones a que afecte, acompañando asimismo los documentos justificativos de la realidad de los desembolsos, en los términos a que se refieren los artículos anteriores.

2. En la inscripción no será necesario hacer constar la identidad de quienes hayan satisfecho los dividendos pasivos, salvo que éstos no se satisfagan en dinero.

Sección 4.^a De la inscripción del acta de firma de los títulos de las acciones

Artículo 136. *Firma de los títulos de las acciones.*

La firma de las acciones por uno o varios administradores de la sociedad podrá ser autógrafa o reproducirse por medios mecánicos. En este último caso, antes de la puesta en circulación de los títulos, deberá inscribirse en el Registro Mercantil el acta notarial por la que

se acredite la identidad de las firmas reproducidas mecánicamente con las que se estampen en presencia del Notario.

Artículo 137. *Acta notarial de identidad de firmas.*

1. El acta notarial a que se refiere el artículo anterior deberá expresar, al menos, las circunstancias siguientes:

1.^a El acuerdo o decisión de los administradores de utilizar dicho procedimiento, y la designación de quién o quiénes deban firmar.

2.^a La manifestación del administrador o de los administradores requirentes de que todas las acciones que han de ser objeto de la firma, cuyas clases y números indicarán, son idénticas al prototipo de los títulos que entregan al Notario.

3.^a La legitimación por el Notario de las firmas reproducidas mecánicamente en el prototipo. El prototipo se protocolizará con el acta notarial.

2. El prototipo antes expresado podrá ser sustituido por fotocopia de uno de los títulos, en la que se hará constar por el Notario diligencia de cotejo con su original.

Sección 5.^a Del nombramiento y cese de los administradores

Artículo 138. *Circunstancias de la inscripción del nombramiento de administradores.*

En la inscripción del nombramiento de los administradores se hará constar la identidad de los nombrados, la fecha del nombramiento así como el plazo y el cargo para el que, en su caso, hubiese sido nombrado el miembro del Consejo de Administración.

Artículo 139. *Nombramiento por cooptación.*

La inscripción de un acuerdo del Consejo de Administración relativo al nombramiento por cooptación de uno o varios miembros del Consejo deberá contener, además de las circunstancias a que se refiere el artículo anterior, la indicación del número de vacantes existentes antes de haber ejercitado el Consejo de Administración la facultad de cooptación y el nombre y apellidos del anterior titular, el plazo para el que había sido nombrado, la fecha en que se hubiera producido la vacante y su causa.

Artículo 140. *Nombramiento por el sistema proporcional.*

La inscripción del nombramiento de un miembro del Consejo de Administración por el sistema de representación proporcional deberá expresar, además de las indicaciones a que se refiere el artículo 138, esa circunstancia, mencionando las acciones agrupadas con las que se hubiera formado el correspondiente cociente, su valor nominal, clase y serie, si existieran varias, y la numeración de las mismas.

Artículo 141. *Aceptación del nombramiento.*

1. El nombramiento de los administradores se inscribirá a medida en que se vaya produciendo la aceptación de cada uno de los designados, pero el órgano de administración no quedará válidamente constituido mientras no hayan aceptado un número de administradores que permita su actuación efectiva.

2. La fecha de la aceptación no podrá ser anterior a la del nombramiento.

Artículo 142. *Título inscribible.*

1. La inscripción del nombramiento de administradores podrá practicarse mediante certificación del acta de la Junta General o, en su caso, del Consejo de Administración en que fueron nombrados, expedida en debida forma y con las firmas legitimadas notarialmente, por testimonio notarial de dicha acta o mediante copia autorizada del acta notarial a que se refieren los artículos 101 y siguientes.

Si el nombramiento y la aceptación no se hubiesen documentado simultáneamente, deberá acreditarse esta última, bien en la forma indicada en el párrafo anterior, bien mediante escrito del designado con firma notarialmente legitimada.

2. También podrá inscribirse el nombramiento mediante escritura pública que acredite las circunstancias del nombramiento y de la aceptación.

Artículo 143. *Nombramiento de administrador persona jurídica.*

1. En caso de administrador persona jurídica, no procederá la inscripción del nombramiento en tanto no conste la identidad de la persona física que aquélla haya designado como representante suyo para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

2. En caso de reelección del administrador persona jurídica, el representante anteriormente designado continuará en el ejercicio de las funciones propias del cargo, en tanto no se proceda expresamente a su sustitución.

Artículo 144. *Plazo para el ejercicio del cargo.*

En la inscripción del nombramiento de los administradores se indicará el plazo para el que, de acuerdo con las normas legales o estatutarias, hubiesen sido designados.

Artículo 145. *Caducidad del nombramiento.*

1. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

2. La inscripción del nombramiento de administradores por el Consejo de Administración mediante cooptación de entre los accionistas, caducará cuando haya concluido la celebración de la Junta General, inmediatamente siguiente al nombramiento, sin que conste en el Registro la aprobación por dicha Junta del nombramiento del administrador cooptado.

3. El Registrador hará constar la caducidad, mediante nota marginal, cuando deba practicar algún asiento en la hoja abierta a la sociedad o se hubiera solicitado certificación.

Artículo 146. *Continuidad de cargos del Consejo de Administración.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, el Presidente, los Vicepresidentes y, en su caso, el Secretario y Vicesecretarios del Consejo de Administración que sean reelegidos miembros del Consejo por acuerdo de la Junta General, continuarán desempeñando los cargos que ostentaran con anterioridad en el seno del Consejo sin necesidad de nueva elección y sin perjuicio de la facultad de revocación que respecto de dichos cargos corresponde al órgano de administración.

2. La anterior regla no se aplicará a los Consejeros Delegados ni a los miembros de las comisiones ejecutivas.

Artículo 147. *Dimisión y cese de administradores. Administradores suplentes.*

1.

1.º La inscripción de la dimisión de los administradores se practicará mediante escrito de renuncia al cargo otorgado por el administrador y notificado fehacientemente a la sociedad, o en virtud de certificación del acta de la Junta General o del Consejo de Administración, con las firmas legitimadas notarialmente, en la que conste la presentación de dicha renuncia.

2.º En el documento en virtud del cual se practique la inscripción de la dimisión del administrador deberá constar la fecha en que ésta se haya producido.

3.º La inscripción del cese de los administradores por fallecimiento o por declaración judicial de fallecimiento, se practicará a instancia de la sociedad o de cualquier interesado en virtud de certificación del Registro Civil.

2.

1.º Salvo disposición contraria de los estatutos, podrán ser nombrados uno o varios suplentes para el caso de que cesen por cualquier causa uno o varios administradores determinados o todos ellos. Los suplentes habrán de reunir en el momento de su designación los requisitos legal o estatutariamente previstos para ser nombrado administrador.

2.º En este caso, en la inscripción del nombramiento de administradores, se expresará la identidad de los suplentes y, si hubiesen sido designados varios, el orden en que habrán de cubrir las vacantes que puedan producirse. No se practicará la inscripción en tanto no conste la aceptación de los suplentes como tales.

3.º El nombramiento y aceptación de los suplentes como administradores se inscribirán en el Registro Mercantil, de conformidad con las reglas generales, una vez que conste inscrito el cese del anterior titular. Si los estatutos establecen un plazo determinado de duración del cargo de administrador, el suplente desempeñará el cargo por el período pendiente de cumplir por la persona cuya vacante se cubra.

Artículo 148. *Separación de administradores.*

La inscripción de la separación de los administradores se practicará, según su causa, en virtud de los documentos siguientes:

a) Si la separación hubiera sido acordada por la Junta General o se produjera como consecuencia del acuerdo de promover o de transigir la acción social de responsabilidad, mediante cualquiera de los documentos a que se refiere el artículo 142.

b) Si la separación hubiese sido acordada por resolución judicial firme, mediante testimonio de la misma.

Sección 6.ª Del nombramiento y cese de los consejeros delegados y miembros de la comisión ejecutiva

Artículo 149. *Inscripción de la delegación de facultades.*

1. La inscripción de un acuerdo del Consejo de Administración relativo a la delegación de facultades en una Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y al nombramiento de estos últimos, deberá contener bien la enumeración particularizada de las facultades que se delegan, bien la expresión de que se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables. En el supuesto de que se nombren varios Consejeros Delegados, deberá indicarse qué facultades se ejercerán solidariamente y cuáles en forma mancomunada o, en su caso, si todas las facultades que se delegan deben ejercerse en una u otra forma.

2. Las facultades concedidas con el carácter de delegables por la Junta General al Consejo sólo podrán delegarse por éste si se enumeran expresamente en el acuerdo de delegación.

3. El ámbito del poder de representación de los órganos delegados será siempre el que determina el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas en relación con los administradores.

Artículo 150. *Aceptación de la delegación.*

La inscripción del acuerdo de delegación de facultades del Consejo de Administración y del nombramiento de los Consejeros Delegados o de los miembros de la Comisión Ejecutiva no podrá practicarse en tanto no conste la aceptación de las personas designadas para desempeñar dichos cargos.

Artículo 151. *Título inscribible de la delegación.*

1. La inscripción del acuerdo de delegación de facultades del Consejo de Administración y de nombramiento de los Consejeros Delegados o de miembros de la Comisión Ejecutiva, así como de los acuerdos posteriores que los modificaren, se practicarán en virtud de escritura pública.

2. La aceptación de la delegación no consignada en la escritura, los acuerdos que revoquen la delegación de facultades concedida, así como la renuncia de los delegados, podrán inscribirse asimismo en virtud de los documentos a que se refieren los artículos 142 y 147.

Artículo 152. *Efectos de la inscripción.*

Inscrita la delegación, sus efectos en relación con los actos otorgados desde la fecha de nombramiento se retrotraerán al momento de su celebración.

Sección 7.^a Del nombramiento y cese de los auditores de cuentas

Artículo 153. *Nombramiento de auditores de cuentas.*

1. En la inscripción del nombramiento de los auditores de cuentas de la sociedad, tanto titulares como suplentes, se hará constar su identidad, así como la fecha y el plazo para el que hubieran sido nombrados.

2. En el caso de que hubieran sido nombrados por el Juez o por el Registrador Mercantil, se hará constar así expresamente, indicando la persona que hubiera solicitado el nombramiento y las circunstancias en que se fundaba su legitimación.

3. Para la inscripción de la revocación del auditor efectuada por la Junta General antes de que finalice el período para el cual fue nombrado, será suficiente que se exprese que ha mediado justa causa.

Artículo 154. *Régimen supletorio del nombramiento e inscripción.*

En lo no previsto en el artículo anterior y en la medida en que resulte compatible, será de aplicación a los auditores de cuentas lo dispuesto en los artículos 138 y siguientes de este Reglamento.

Sección 8.^a De la anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de los acuerdos

Artículo 155. *Anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales.*

1. La anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales adoptados por la Junta o por el Consejo de Administración se practicará cuando, previa solicitud del demandante y con audiencia de la sociedad demandada, el Juez, a su prudente arbitrio, así lo ordenare.

2. El Juez, a instancia de la sociedad demandada, podrá supeditar la adopción de la medida a la prestación por parte del demandante de una caución adecuada a los daños y perjuicios que puedan causarse.

Artículo 156. *Cancelación de la anotación preventiva de la demanda de impugnación.*

1. La anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales se cancelará cuando ésta se desestime por sentencia firme, cuando el demandante haya desistido de la acción o cuando haya caducado la instancia.

2. El testimonio judicial de la sentencia firme que declare la nulidad de todos o alguno de los acuerdos impugnados, será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva, de la inscripción de dichos acuerdos y de la de aquellos otros posteriores que fueran contradictorios con los pronunciamientos de la sentencia.

Artículo 157. *Anotación preventiva de la suspensión de los acuerdos impugnados.*

1. La anotación preventiva de las resoluciones judiciales firmes que ordenen la suspensión de acuerdos impugnados, inscritos o inscribibles, se practicará, sin más trámites, a la vista de aquéllas.

2. La anotación preventiva de la suspensión de acuerdos se cancelará en los mismos casos que la relativa a la demanda de impugnación de los acuerdos sociales.

Sección 9.^a De la inscripción de la modificación de los Estatutos Sociales

Artículo 158. *Escritura de la modificación estatutaria.*

1. Para su inscripción, la escritura pública de modificación de los estatutos sociales deberá contener, además de los requisitos de carácter general, los siguientes:

- 1.º La transcripción literal de la propuesta de modificación.
- 2.º La manifestación de los otorgantes de que ha sido emitido el preceptivo informe justificando la modificación y su fecha.
- 3.º La transcripción literal de la nueva redacción de los artículos de los estatutos sociales que se modifican o adicionan, así como, en su caso, la expresión de los artículos que se derogan o sustituyen.

2. Lo dispuesto en los párrafos 1.º y 2.º del apartado anterior no será de aplicación a los acuerdos adoptados en Junta Universal.

3. Cuando la modificación implique nuevas obligaciones para los accionistas o afecte a sus derechos individuales no podrá inscribirse la escritura de modificación sin que conste en ella o en otra independiente el consentimiento de los interesados o afectados, o resulte de modo expreso dicho consentimiento del acta del acuerdo social pertinente la cual deberá estar firmada por aquéllos.

Artículo 159. *Escritura de modificación perjudicial para una clase de acciones.*

1. Cuando se trate de una modificación que lesione directa o indirectamente los derechos de una clase de acciones, se expresará en la escritura que la modificación ha sido acordada, además de por la Junta General, por la mayoría de los accionistas pertenecientes a la clase afectada, bien en Junta especial, bien en votación separada en la Junta General.

2. Si el acuerdo hubiera sido adoptado en Junta especial, se incluirán los datos relativos a su convocatoria y constitución, expresando la identidad del Presidente y del Secretario.

3. Si el acuerdo hubiera sido adoptado en votación separada, se indicarán el número de accionistas pertenecientes a la clase afectada que hubieran concurrido a la Junta General, así como el importe del capital social de los concurrentes, el acuerdo o los acuerdos de la clase afectada y la mayoría con que en cada caso se hubieran adoptado.

Artículo 160. *Inscripción de la sustitución del objeto y de la transferencia del domicilio social al extranjero.*

1. La inscripción de la sustitución del objeto o de la transferencia al extranjero del domicilio social, sólo podrá practicarse cuando, además de los requisitos señalados en los artículos 158 y 163, conste en la escritura pública la declaración de los administradores de que ningún accionista ha hecho uso del derecho de separación o, en su caso, de que han sido reembolsadas las acciones de quienes lo hubieren ejercitado o ha sido consignado su importe, con expresión del precio reembolsado por acción, previa reducción del capital social mediante amortización de las acciones.

2. En la inscripción de la transferencia al extranjero del domicilio social se harán constar, además, los datos relativos al convenio internacional en que se funda el acuerdo y a su ratificación, con expresión de la fecha y número del «Boletín Oficial del Estado» en que se hubieran publicado el texto del convenio y el instrumento de ratificación.

Artículo 160 bis. *Inscripción del traslado del domicilio de una sociedad anónima europea a otro Estado miembro.*

1. En el traslado de domicilio de una sociedad anónima europea domiciliada en España a otro Estado miembro de la Unión Europea, el Registrador del domicilio social, una vez que tenga por efectuado el depósito del proyecto de traslado, lo comunicará, en el plazo de cinco días, al Ministerio de Justicia, a la Comunidad Autónoma donde la sociedad anónima tenga su domicilio social y, en su caso, a la autoridad de vigilancia correspondiente. Dicha comunicación se hará constar por nota marginal en la hoja abierta a la sociedad.

2. El Gobierno, o en su caso la autoridad de vigilancia correspondiente, notificarán al Registrador la oposición en cuanto se haya aprobado dicho acuerdo y como máximo en el

plazo de dos meses a que se refiere el artículo 316.3 de la Ley de Sociedades Anónimas. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota marginal y denegará la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 315 de dicha Ley.

3. En la escritura pública de traslado deberá constar la declaración de los administradores de que ningún accionista ha ejercitado su derecho de separación, ni ningún acreedor su derecho de oposición. Caso contrario, el derecho de separación se recogerá mediante la declaración de los administradores de la que resulte el reembolso de las acciones correspondientes y los datos de identidad de los accionistas que ejercitaron tal derecho, previa amortización de aquellas y reducción del capital social. Y el derecho de oposición de los acreedores se recogerá mediante declaración de los administradores en la que conste la identidad de quienes se hubieren opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiese prestado la sociedad. Todas estas circunstancias se harán constar en la inscripción.

4. El Registrador, a la vista de los datos obrantes en el Registro y en la escritura pública de traslado presentada, acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en los párrafos anteriores y practicadas las correspondientes operaciones registrales, expedirá la certificación a que se refiere el artículo 315 de la Ley de Sociedades Anónimas, y extenderá la diligencia contemplada en el artículo 20.4 de este Reglamento.

5. Una vez recibida por el Registrador la certificación de haber quedado inscrita la sociedad anónima europea en el Registro correspondiente al nuevo domicilio social, extenderá la inscripción de cierre de la hoja registral.

Artículo 161. *Reducción del capital a causa de sustitución del objeto o de la transferencia del domicilio social al extranjero.*

1. En el acuerdo de la Junta General de sustitución del objeto o de transferencia al extranjero del domicilio social, se entenderá comprendido el de reducción del capital social en la medida necesaria para el reembolso de las acciones de quienes hubiesen ejercitado el derecho de separación de la sociedad.

2. Cuando algún accionista hubiere ejercitado el derecho de separación dentro del plazo legal, los administradores de la sociedad, una vez transcurrido dicho plazo, publicarán el acuerdo de reducción del capital social en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y en un periódico de gran circulación en la provincia en que la sociedad tuviera su domicilio.

En el caso de que los acreedores hubieran ejercitado el derecho de oposición, no podrán reembolsarse las acciones hasta tanto la sociedad no preste las garantías oportunas.

Artículo 162. *Inscripción de la reducción de capital derivada del derecho de separación.*

En los supuestos contemplados en el artículo anterior, si se ha ejercitado el derecho de separación y se ha producido el consiguiente reembolso de las acciones, la inscripción de la sustitución del objeto o de la transferencia del domicilio al extranjero deberá practicarse simultáneamente a la de reducción del capital social, rigiéndose ésta por sus reglas específicas.

Artículo 163. *Inscripción del cambio de denominación o de domicilio, o de cualquier modificación del objeto social.*

1. Para la inscripción en el Registro Mercantil del cambio de denominación, del cambio de domicilio, incluido el traslado dentro del mismo término municipal, o de cualquier modificación del objeto social, se acreditará en la escritura de publicación del correspondiente anuncio en un diario de gran circulación en la provincia o provincias respectivas.

2. Una vez inscrito en el Registro Mercantil, el cambio de denominación se hará constar en los demás registros por medio de notas marginales.

Artículo 164. *Circunstancias de la inscripción.*

En la inscripción de cualquier modificación estatutaria se hará constar, además de las circunstancias generales, la nueva redacción dada a los artículos de los estatutos que se

modifican o adicionan, así como, en su caso, la expresión de los que se derogan o sustituyen.

Sección 10.^a De la inscripción del aumento y la reducción del capital social

Artículo 165. *Inscripción de la modificación del capital.*

1. El aumento o la reducción de capital se inscribirán en el Registro Mercantil en virtud de escritura pública en la que consten los correspondientes acuerdos y los actos relativos a su ejecución.

2. En ningún caso podrán inscribirse acuerdos de modificación del capital que no se encuentren debidamente ejecutados.

Artículo 166. *Escritura de aumento del capital social.*

1. Para su inscripción, en la escritura pública de aumento deberá expresarse, además de los requisitos de carácter general, la cuantía en que se ha acordado elevar la cifra del capital social, con indicación de si el aumento se realiza por emisión de nuevas acciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, así como el contenido del contravalor.

2. Si el aumento del capital social se realiza por emisión de nuevas acciones, la escritura deberá contener, además, las indicaciones siguientes:

1.^a La identificación de las acciones, de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 122.

2.^a Las condiciones acordadas para el ejercicio del derecho de suscripción preferente por parte de los accionistas y, en su caso, por los titulares de obligaciones convertibles, con expresión de la relación de cambio, el plazo de suscripción y la forma de ejercitar el derecho. Se consignarán además la cuantía y las condiciones de desembolso así como, si procediera, las circunstancias previstas por el artículo 134.

En el caso de que, entre las condiciones del aumento, se hubiera previsto la posibilidad de una suscripción incompleta, se indicará así expresamente.

Cuando no exista derecho de suscripción preferente, así como en los casos de renuncia individual al ejercicio de este derecho por parte de todos o de algunos accionistas o titulares de obligaciones convertibles, y en los de supresión total o parcial del mismo por acuerdo de la Junta General, se indicará expresamente.

Si la Junta General hubiera acordado la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente deberá hacerse constar manifestación de que ha sido oportunamente elaborada la memoria prevista por la Ley y emitido el preceptivo informe por el auditor de cuentas, con expresión del nombre del auditor y de la fecha de su informe.

3.^a La prima de emisión, si se hubiera acordado, con expresión de su cuantía por cada nueva acción que se emite.

3. Si el aumento del capital social se realiza por aumento del valor nominal de las acciones, se expresará en la escritura pública que todos los accionistas han prestado su consentimiento a esta modalidad de aumento, salvo que se haga íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la sociedad. Además, se consignarán la cuantía y las condiciones del desembolso, así como, si procediera, las circunstancias a que se refiere el artículo 134.

4. En la escritura se expresará además:

1.^o Que el aumento acordado ha sido íntegramente suscrito, desembolsado en los términos previstos y adjudicadas las acciones a los suscriptores o, en su caso, que la suscripción ha sido incompleta, indicando la cuantía de la misma.

2.^o Que el pago de la prima, si se hubiere acordado, ha sido íntegramente satisfecho en el momento de la suscripción.

3.^o La manifestación de los administradores de que se ha cumplimentado lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas y, cuando sea preceptivo, todos los trámites previstos en el artículo 26 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

4.^o La nueva redacción de los artículos de los estatutos sociales relativos a la cifra del capital social y a las acciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 121 y 122.

5. Para su inscripción, las menciones relativas al acuerdo de aumento y a su ejecución, contempladas respectivamente en los apartados 1 a 4 de este artículo, podrán consignarse en escrituras separadas.

Artículo 167. *Capital autorizado.*

1. En la escritura pública otorgada por los administradores en uso de la facultad de aumentar el capital delegada por la Junta General, se expresarán, además de las circunstancias a que se refiere el artículo anterior, el contenido íntegro del acuerdo de delegación, la cuantía dispuesta respecto del límite de la delegación y la que queda por disponer.

2. En todo caso se entenderá que la delegación subsiste en sus propios términos mientras no haya expirado el plazo fijado, aunque cambien los administradores y aunque la Junta acuerde con posterioridad a la delegación uno o varios aumentos del capital social.

Artículo 168. *Clases de contravalor del aumento del capital social.*

1. Cuando el contravalor consista en aportaciones dinerarias, la escritura pública deberá expresar que las acciones anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas o, en su caso, que la cantidad pendiente de desembolso no excede del 3 por 100 del capital social.

Las sociedades de seguros indicarán si las acciones anteriormente emitidas se encuentran o no totalmente desembolsadas, y en este último caso expresarán la parte pendiente de desembolso.

2. Cuando el contravalor consista total o parcialmente en aportaciones no dinerarias, se observará lo dispuesto en los artículos 133 y 134 de este Reglamento.

3. Cuando el contravalor consista en la compensación de créditos contra la sociedad, la escritura pública deberá expresar el nombre del acreedor o acreedores y la fecha en que fue contraído el crédito o créditos así como, en su caso, el documento en el que conste que el crédito es líquido y exigible o que, al menos, un 25 por 100 de los créditos a compensar son líquidos, vencidos y exigibles y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

La certificación del auditor se incorporará a la escritura pública, haciéndose constar en la inscripción el nombre del auditor, la fecha de la certificación y que en ésta se declara que resultan exactos los datos relativos a los créditos aportados.

4. Cuando el contravalor consista en la transformación de reservas o de beneficios que ya figuraban en el patrimonio social, la escritura pública deberá expresar que el aumento se ha realizado en base a un balance verificado y aprobado, con indicación de la fecha del mismo así como del nombre del auditor y la fecha de la verificación.

El balance, junto con el informe del auditor, se incorporará a la escritura, haciéndose constar en la inscripción el nombre del auditor y las fechas de verificación y aprobación del balance.

Artículo 169. *Circunstancias de la inscripción del aumento de capital.*

En la inscripción del aumento de capital, además de las circunstancias generales, se hará constar:

1.º El importe del aumento.

2.º La identificación de las nuevas acciones o el incremento de valor nominal experimentado por las antiguas.

3.º La nueva redacción de los artículos de los estatutos relativos al capital y a las acciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 121 y 122.

Artículo 170. *Escritura de reducción del capital social.*

1. Para su inscripción, en la escritura pública de reducción del capital se consignarán, además de los requisitos de carácter general, la finalidad de la reducción, la cuantía de la misma, el procedimiento mediante el cual la sociedad ha de llevarla a cabo, el plazo de ejecución y, en su caso, la suma que haya de abonarse a los accionistas.

2. Si se hubiere acordado la reducción del capital social mediante la amortización de acciones y la medida no afectase por igual a todas ellas, la escritura pública deberá expresar asimismo que la reducción ha sido acordada, además de por la Junta General, por la mayoría de los accionistas afectados, conforme a lo establecido en el artículo 159.

3. En la escritura se expresará, además, la fecha de publicación del acuerdo en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" y se presentará en el Registro Mercantil un ejemplar del diario en que se hubiera publicado dicho anuncio o copia del mismo.

4. Cuando la Ley reconozca a los acreedores el derecho de oposición, en la escritura habrá de constar también la declaración de que ningún acreedor ha ejercitado su derecho o, en otro caso, la identificación de quienes se hubieran opuesto, el importe de sus créditos y la indicación de haber sido prestada garantía a satisfacción del acreedor o, en su caso, de haberle sido notificada a éste la prestación de la fianza a que se refiere el artículo 166 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Si la sociedad hubiere satisfecho los créditos se consignará así expresamente.

5. Cuando la reducción de capital hubiera tenido por finalidad la devolución de aportaciones, se hará constar en la escritura la declaración de los otorgantes de que se han satisfecho a los accionistas afectados los reembolsos correspondientes.

6. En todo caso, la escritura expresará la nueva redacción de los artículos de los estatutos sociales relativos a la cifra del capital y a las acciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 121 y 122.

7. Las menciones relativas al acuerdo y a su ejecución podrán consignarse en escrituras separadas.

Artículo 171. *Modalidades especiales de reducción del capital.*

1. Si se hubiere acordado la reducción del capital social mediante amortización de las acciones por adquisición ofrecida a los accionistas, en la escritura se indicará el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» en que se hubiera publicado el anuncio de la propuesta de compra y se presentarán en el Registro Mercantil los ejemplares de los periódicos en que se hubiera publicado o copia de los mismos.

2. Si se hubiera acordado la reducción del capital social para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad, disminuido por consecuencia de pérdidas, o con la finalidad de constituir o incrementar la reserva legal o las reservas voluntarias, la escritura pública deberá expresar que la reducción se ha realizado con base en un balance verificado y aprobado, indicando el nombre del auditor y la fecha de la verificación.

El balance, junto con el informe del auditor, se incorporará a la escritura, haciéndose constar en la inscripción el nombre del auditor y las fechas de verificación y aprobación del balance.

Artículo 172. *Circunstancias de la inscripción de la reducción del capital.*

En la inscripción de la reducción del capital, además de las circunstancias generales, se hará constar:

1.º El importe de la reducción.

2.º La identificación de las acciones que se amorticen y, en su caso, la indicación de la disminución del valor nominal experimentado por las acciones.

3.º La nueva redacción de los artículos de los estatutos relativos al capital y a las acciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 121 y 122.

Artículo 173. *Amortización judicial de acciones.*

1. En la inscripción de la resolución judicial firme por la que se reduzca el capital social mediante la amortización de las propias acciones, se expresarán el Juez o Tribunal y la fecha en que hubiera sido dictada, y se transcribirá la parte dispositiva de dicha resolución, en la que figurará necesariamente la nueva redacción de los artículos de los estatutos sociales relativos a la cifra del capital social y a las acciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 121 y 122.

2. Si por virtud de la resolución judicial el capital social resultara inferior al mínimo legal, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá nota de cierre provisional hasta que se

presente en el Registro Mercantil la escritura de transformación, de aumento del capital social en la medida necesaria o de disolución.

Sección 11.ª Publicidad de la unipersonalidad sobrevenida

Artículo 174. *Inscripción de la unipersonalidad sobrevenida.*

1. La declaración de haberse producido la adquisición o la pérdida del carácter unipersonal de la sociedad, así como el cambio de socio único, se hará constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil. La escritura pública que documente las anteriores declaraciones será otorgada por quienes tengan la facultad de elevar a públicos los acuerdos sociales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108 y 109 de este Reglamento. Si las acciones son nominativas, se exhibirá al Notario el libro-registro de las acciones, testimonio notarial del mismo en lo que fuera pertinente o certificación de su contenido. Si las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta, se incorporará a la escritura certificación expedida por la entidad encargada de la llevanza del registro contable. Si las acciones son al portador, se exhibirán al Notario los títulos representativos de las mismas o los resguardos provisionales; si no se hubiesen emitido los títulos o los resguardos, lo hará constar así el otorgante bajo su responsabilidad con exhibición del título de adquisición o transmisión.

2. En la inscripción se expresará necesariamente la identidad del socio único, así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiese producido la adquisición o la pérdida del carácter unipersonal o el cambio de socio único.

CAPÍTULO V

De la inscripción de sociedades de responsabilidad limitada

Sección 1.ª De la inscripción de la escritura de constitución

Artículo 175. *Circunstancias de la primera inscripción.*

1. En la inscripción primera de las sociedades de responsabilidad limitada deberán constar necesariamente las circunstancias siguientes:

1.ª La identidad del socio o socios fundadores. En el primer caso, en el acta de inscripción se hará una referencia expresa al carácter unipersonal de la sociedad.

2.ª Las aportaciones que cada socio realice en los términos previstos en los artículos 189 y 190 y la numeración de las participaciones asignadas en pago.

3.ª Los estatutos de la sociedad.

4.ª La determinación del modo concreto en que inicialmente se organice la administración, en caso de que los estatutos prevean diferentes alternativas.

5.ª La identidad de la persona o personas que se encarguen inicialmente de la administración y representación de la sociedad.

6.ª La identidad de los auditores de cuentas, en su caso.

2. Además, se harán constar en la inscripción los pactos y condiciones inscribibles que los socios hayan juzgado conveniente establecer en la escritura o en los estatutos, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad de responsabilidad limitada.

En particular, podrán constar en las inscripciones las siguientes cláusulas estatutarias:

a) Las cláusulas penales en garantía de obligaciones pactadas e inscritas, especialmente si están contenidas en protocolo familiar publicado en la forma establecida en los artículos 6 y 7 del Real Decreto por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares.

b) El establecimiento por pacto unánime de los socios de los criterios y sistemas para la determinación del valor razonable de las participaciones sociales previstas para el caso de transmisiones inter vivos o mortis causa o bien para la concurrencia de obligación de transmitir de conformidad con el artículo 188.3 de este Reglamento.

c) El pacto por el que los socios se comprometen a someter a arbitraje las controversias de naturaleza societaria de los socios entre sí y de éstos con la sociedad o sus órganos.

d) El pacto que establezca la obligación de venta conjunta por los socios de las partes sociales de las sociedades que se encuentren vinculadas entre sí por poseer unidad de decisión y estar obligadas a consolidación contable.

e) La existencia de comités consultivos en los términos establecidos en el artículo 185.3 de este Reglamento.

Artículo 176. *Contenido de los estatutos.*

Para su inscripción en el Registro Mercantil, los estatutos de la sociedad de responsabilidad limitada deberán expresar las menciones que se recogen en los artículos siguientes.

Artículo 177. *Denominación de la sociedad.*

1. En los estatutos se consignará la denominación de la sociedad, con la indicación «Sociedad de Responsabilidad Limitada», «Sociedad Limitada» o sus abreviaturas «S. R. L.» o «S. L.»

2. La denominación de la sociedad deberá ajustarse además a las previsiones generales contenidas en los artículos 398 y siguientes y a las específicas que, en su caso, determine la legislación especial.

Artículo 178. *Objeto social.*

1. El objeto social se hará constar en los estatutos, determinando las actividades que lo integran.

2. No podrán incluirse en el objeto social los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él.

3. En ningún caso podrá incluirse como parte del objeto social la realización de cualesquiera otras actividades de lícito comercio ni emplearse expresiones genéricas de análogo significado.

Artículo 179. *Duración de la sociedad.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, la sociedad tendrá duración indefinida.

2. Si se fijare un plazo y no se indicare su comienzo, aquél se empezará a contar desde la fecha de la escritura de constitución.

Artículo 180. *Comienzo de operaciones.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos, las operaciones sociales darán comienzo en la fecha de la escritura de constitución.

2. Los estatutos no podrán fijar una fecha anterior a la de la escritura de constitución, excepto en el supuesto de transformación.

Artículo 181. *Fecha de cierre del ejercicio social.*

Los estatutos habrán de contener la fecha de cierre del ejercicio social.

Artículo 182. *Domicilio social.*

1. En los estatutos se consignará el domicilio de la sociedad, que habrá de radicar en el lugar del territorio español en que se halle el centro de su efectiva administración y dirección, o en que radique su principal establecimiento o explotación.

2. Salvo disposición contraria de los estatutos, el órgano de administración será competente para decidir la creación, la supresión o el traslado de las sucursales.

Artículo 183. *Capital social.*

Los estatutos habrán de determinar la cifra del capital social, expresándola en pesetas.

Artículo 184. *Participaciones.*

1. Los estatutos de la sociedad de responsabilidad limitada expresarán el número de participaciones en que se divida el capital social, el valor nominal de las mismas, su numeración correlativa y, si fueran desiguales, los derechos que cada una atribuya a los socios y la cuantía o la extensión de éstos.

2. En caso de desigualdad de derechos, las participaciones se individualizarán por el número que les corresponda dentro de la numeración correlativa general y los derechos que atribuyan se concretarán del siguiente modo:

1.º Cuando concedan más de un derecho de voto, para todos o algunos acuerdos, se indicará el número de votos.

2.º Cuando concedan derechos que afecten al dividendo o a la cuota de liquidación, se indicará la cuantía de éstos por medio de múltiplos de la unidad.

3.º En los demás casos, se indicará el contenido y la extensión del derecho atribuido.

Artículo 185. *Administración y representación de la sociedad.*

1. En los estatutos se hará constar la estructura del órgano al que se confía la administración, determinando si se atribuye:

a) A un administrador único.

b) A varios administradores que actúen solidariamente.

c) A varios administradores que actúen conjuntamente.

d) A un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres y un máximo de doce miembros.

2. Los estatutos podrán establecer distintos modos de organizar la administración de entre los expresados en el apartado anterior, atribuyendo a la Junta General la facultad de optar alternativamente por cualquiera de ellos, sin necesidad de modificación estatutaria.

3. En los estatutos se hará constar, también, a qué administradores se confiere el poder de representación, así como su régimen de actuación, de conformidad con las siguientes reglas:

a) En el caso de administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.

b) En caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la Junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno.

c) En el caso de varios administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente, al menos, por dos de ellos en la forma determinada en los estatutos.

d) En el caso de consejo de administración, el poder de representación corresponderá al propio consejo que actuará colegiadamente.

Además, los estatutos podrán crear un comité consultivo.

Deberá determinarse en los estatutos sociales si la competencia para el nombramiento y revocación del comité consultivo es del consejo de administración o de la junta general; su composición y requisitos para ser titular; su funcionamiento, retribución y número de miembros; la forma de adoptar acuerdos; las concretas competencias consultivas o informativas del mismo, así como su específica denominación en la que se podrá añadir, entre otros adjetivos, el término "familiar".

También podrá hacerse constar en los estatutos sociales cualquier otro órgano cuya función sea meramente honorífica e incluir en ellos el correspondiente sistema de retribución de los titulares de dicho cargo.

Además, los estatutos sociales podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto.

Cuando el consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombra una comisión ejecutiva o uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de la actuación.

4. Cuando los estatutos establezcan solamente el máximo y el mínimo de administradores, corresponde a la Junta General la determinación de su número. En caso de

Consejo de Administración, el número mínimo y máximo de sus componentes no puede ser inferior a tres ni superior a doce.

Los estatutos indicarán el plazo de duración del cargo de administrador si fuere determinado y el sistema de retribución si la tuviere. Salvo disposición contraria de los estatutos, la retribución correspondiente a los administradores será igual para todos ellos.

5. En caso de prever Consejo de Administración, los estatutos establecerán el régimen de organización y funcionamiento del Consejo que deberá comprender las reglas de convocatoria y constitución del órgano, así como el modo de deliberar y adoptar acuerdos por mayoría. La delegación de facultades se regirá por lo establecido para las sociedades anónimas.

6. No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las enumeraciones de facultades del órgano de administración que sean consignadas en los estatutos.

Artículo 186. *Funcionamiento de la Junta General.*

1. Los estatutos podrán establecer que la convocatoria de la Junta General se realice mediante anuncio publicado en un determinado diario de circulación en el término municipal en el que esté situado el domicilio social, o por cualquier procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro-Registro de socios.

2. Los estatutos no podrán distinguir entre primera y segunda convocatoria de la Junta General.

3. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por cualquiera de las personas previstas en la Ley y, en su caso, en los estatutos.

4. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado, y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público, conforme al artículo 49 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, deberá ser especial para cada Junta.

5. La representación es siempre revocable. Salvo que otra cosa se establezca en los estatutos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, la asistencia personal a la Junta del representado tendrá valor de revocación de la total representación conferida.

6. Los estatutos deberán determinar el modo en que la Junta General deliberará y adoptará sus acuerdos.

Artículo 187. *Prestaciones sociales accesorias.*

1. En el caso de que se establezcan prestaciones accesorias, los estatutos detallarán su régimen, con expresión de su contenido concreto y determinado, que podrá ser económico o en general cualquier obligación de dar, hacer y no hacer, así como el carácter gratuito o retribuido de las mismas o, en su caso, las garantías previstas en su cumplimiento. En el supuesto de que sean retribuidas, los estatutos habrán de determinar la compensación a recibir por los socios que las realicen, sin que pueda exceder en ningún caso del valor que corresponda a la prestación.

2. Los estatutos podrán vincular la obligación de realizar prestaciones accesorias a la titularidad de una o varias participaciones sociales concretamente determinadas.

Artículo 188. *Cláusulas estatutarias sobre transmisión de las participaciones sociales.*

1. Serán inscribibles cualesquiera cláusulas que restrinjan la transmisión de todas o de algunas de las participaciones sociales, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley.

2. Serán inscribibles en el Registro Mercantil las cláusulas estatutarias por las que se reconozca un derecho de adquisición preferente en favor de todos o alguno de los socios, o de un tercero, cuando expresen de forma precisa las transmisiones en las que exista la preferencia, así como las condiciones de ejercicio de aquel derecho y el plazo máximo para realizarlo.

3. Serán inscribibles en el Registro Mercantil las cláusulas estatutarias que impongan al socio la obligación de transmitir sus participaciones a los demás socios o a terceras

personas determinadas cuando concurren circunstancias expresadas de forma clara y precisa en los estatutos.

4. Las adquisiciones de participaciones sociales que tengan lugar como consecuencia de las adjudicaciones efectuadas a los socios en la liquidación de la sociedad titular de aquéllas, se sujetarán al régimen estatutario previsto para la transmisión mortis causa de dichas participaciones.

5. Cuando así se establezca en los estatutos sociales, de acuerdo con la legislación civil aplicable, corresponderá al socio titular o, en su caso, a sus causahabientes, el ejercicio de los derechos sociales.

De la misma forma, los estatutos podrán establecer, de conformidad con la legislación civil aplicable, la designación de un representante para el ejercicio de los derechos sociales constante la comunidad hereditaria si así fue establecido en el título sucesorio.

Sección 2.^a De las aportaciones

Artículo 189. *Aportaciones dinerarias.*

1. Cuando la aportación fuese dineraria, en la escritura de constitución o de aumento del capital, el Notario dará fe de que se le ha exhibido y entregado la certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito, certificación que el Notario incorporará a la escritura. A estos efectos la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la de la escritura de constitución o a la del acuerdo de aumento de capital.

2. Lo anterior no será necesario en el caso de que se haya entregado el dinero al Notario autorizante para que éste constituya el depósito a nombre de la sociedad. La solicitud de constitución del depósito se consignará en la escritura.

En el plazo de cinco días hábiles el Notario constituirá el depósito en una entidad de crédito, haciéndolo constar así en la escritura matriz por medio de diligencia separada.

Artículo 190. *Aportaciones no dinerarias.*

1. Cuando la aportación fuese no dineraria, se describirán en la escritura los bienes o derechos objeto de la aportación, con sus datos registrales si existieran, el título o concepto de la aportación, la valoración en pesetas que se le atribuya, así como la numeración de las participaciones asignadas en pago.

Si se tratase de la aportación de una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios, se describirán en la escritura los bienes y derechos registrables y se indicará el valor del conjunto o unidad económica objeto de aportación. Los restantes bienes podrán relacionarse en inventario, que se incorporará a la escritura.

2. En el supuesto de que existan aportaciones no dinerarias que se hayan sometido a valoración pericial conforme al artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas, será de aplicación lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 133.

Sección 3.^a Del nombramiento y cese de los administradores y de los auditores de cuentas

Artículo 191. *Nombramiento de administradores.*

Los administradores serán nombrados en el acto de constitución de la sociedad o por acuerdo de la Junta General con la mayoría legal o estatutariamente prevista. No se admitirá el nombramiento por cooptación, ni por el sistema de representación proporcional.

Artículo 192. *Circunstancias de la inscripción.*

1. En la inscripción del nombramiento de los administradores se hará constar la identidad de los nombrados y la fecha del nombramiento y, en su caso, el plazo para el que lo hubieran sido y el cargo para el que hubiese sido nombrado el miembro del Consejo de Administración.

2. Será de aplicación a la inscripción del nombramiento y cese de los administradores y de los auditores de cuentas de la sociedad de responsabilidad limitada lo dispuesto en los

artículos 141 a 154 de este Reglamento, excepto lo dispuesto en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 142 respecto al nombramiento de administradores por el Consejo de Administración.

Artículo 193. *Facultad de optar.*

El acuerdo por el que la Junta General ejercite la facultad de optar por cualquiera de los distintos modos alternativos de organizar la administración previstos en los estatutos, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil.

Sección 4.ª Del acta notarial de junta

Artículo 194. *Constancia registral de la solicitud de acta notarial.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 104, la solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta General de las sociedades de responsabilidad limitada podrá hacerse constar por nota marginal en el Registro Mercantil siempre que en el orden del día figure algún acuerdo susceptible de inscripción o la aprobación de las cuentas anuales.

2. La nota se practicará al margen de la última inscripción a instancia de los interesados y en virtud de requerimiento notarial dirigido a los administradores y efectuado dentro del plazo legalmente establecido.

3. Practicado el requerimiento en la forma expresada en los párrafos segundo y tercero del artículo 202 del Reglamento Notarial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 203 del mismo Reglamento, la sociedad podrá oponerse en la propia acta de requerimiento o en otra independiente, o mediante escrito dirigido al Registrador y firmado por quien tenga poder de representación, con firma legitimada notarialmente. En cualquiera de los casos la sociedad únicamente podrá oponerse en virtud de certificación de la que resulte que la titularidad del socio o socios requirentes no figura inscrita como vigente en el libro de socios y, además, en su caso, que la sociedad no ha tenido conocimiento de la adquisición de las correspondientes participaciones. La oposición deberá presentarse en el Registro Mercantil dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la práctica del requerimiento. Presentada ésta, el Registrador denegará la extensión de la nota marginal. En todo caso, la nota no podrá practicarse hasta que transcurra el indicado plazo.

4. Los acuerdos adoptados por la Junta a que se refiera la nota sólo serán inscribibles si constan en acta notarial, que, en consecuencia, será presupuesto necesario para la inscripción del título o documento en que aquéllos se formalicen y para el depósito de cuentas en el Registro Mercantil.

Sección 5.ª De la inscripción de la modificación de los estatutos sociales

Artículo 195. *Escritura de modificación estatutaria.*

1. Para su inscripción la escritura pública de modificación de estatutos sociales de una sociedad de responsabilidad limitada deberá contener, además de los requisitos de carácter general, declaración de que en la convocatoria de la Junta se han hecho constar los extremos que hayan de modificarse y de que el texto íntegro de la modificación propuesta ha estado desde la convocatoria a disposición de los socios en el domicilio social.

2. Cuando la modificación implique nuevas obligaciones para los socios o afecte a sus derechos individuales, no podrá inscribirse la escritura de modificación sin que conste en ella o en otra independiente el consentimiento de los interesados o afectados o resulte de modo expreso dicho consentimiento del acta del acuerdo social pertinente, la cual deberá estar firmada por aquéllos.

Artículo 196. *Modificaciones especiales.*

1. La inscripción de los acuerdos sociales de modificación estatutaria que confieran a quienes no hubieran votado a favor el derecho a separarse de la sociedad se atenderá a lo dispuesto en los artículos 206 y 208.

2. La escritura pública de reducción de capital en los casos de separación y exclusión del socio expresará las participaciones amortizadas, la identidad del socio o socios afectados, la causa de la amortización, la fecha del reembolso o de la consignación, y la nueva redacción de los preceptos estatutarios afectados por la reducción de capital, que se registrará por sus reglas específicas.

Artículo 197. *Circunstancias de la inscripción.*

En la inscripción de cualquier modificación estatutaria se harán constar, además de las circunstancias generales, las referidas en el artículo 164 y, en su caso, en el párrafo segundo del artículo 160.

Sección 6.ª De la inscripción del aumento y reducción del capital social

Artículo 198. *Escritura de aumento de capital social.*

1. Para su inscripción, en la escritura pública de aumento deberá expresarse, además de los requisitos de carácter general, la cuantía en que se ha acordado elevar la cifra del capital social, con indicación de si el aumento se realiza por creación de nuevas participaciones o por elevación del valor nominal de las ya existentes, así como el contenido del contravalor.

2. Si el aumento de capital se realiza por creación de nuevas participaciones la escritura deberá contener, además, las indicaciones siguientes:

1.ª La identificación de las participaciones de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 184.

2.ª Las condiciones acordadas para el ejercicio del derecho de asunción preferente por parte de los socios y la cuantía y las condiciones del desembolso. Si la Junta General hubiera acordado la supresión total o parcial del derecho de preferencia, deberá consignarse en la escritura que en la convocatoria de la Junta se hizo constar tanto la propuesta de suprimir el derecho de preferencia, como el derecho de los socios a examinar en el domicilio social el informe elaborado al efecto por el órgano de administración, declarando, además, los otorgantes que al tiempo de la convocatoria de la Junta se puso a disposición de los socios dicho informe. Si la Junta se celebró con carácter universal o los socios renunciaron individualmente al derecho de asunción preferente se hará constar así expresamente.

3.ª La prima, si se hubiera acordado, con expresión de su cuantía por cada participación creada.

3. Si el aumento de capital se realiza por aumento del valor nominal de las participaciones, se expresará en la escritura pública que todos los socios han prestado su consentimiento a esta modalidad de aumento, salvo que se haga íntegramente con cargo a reservas o beneficios de la sociedad.

4. En la escritura se expresará además:

1.º Que el aumento acordado ha sido íntegramente desembolsado en los términos previstos, y, en los casos de aumento de capital por creación de nuevas participaciones, la identidad de las personas a quienes se hayan adjudicado, la numeración de las participaciones atribuidas a cada una de ellas y la circunstancia de haberse hecho constar la titularidad de las mismas en el Libro-Registro de socios. Si el aumento de capital no se hubiera asumido íntegramente dentro del plazo fijado al efecto se hará constar expresamente.

2.º Que a los efectos del ejercicio del derecho de preferencia fue realizada por los administradores una comunicación escrita a cada uno de los socios y, en su caso, a los usufructuarios inscritos en el Libro-Registro de socios. En otro caso deberá protocolizarse en la escritura el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» en el que, con tal finalidad, se hubiera publicado el anuncio de la oferta de asunción de las nuevas participaciones.

3.º Que el pago de la prima, si se hubiera acordado, ha sido íntegramente satisfecho en el momento del desembolso.

5. Para su inscripción, las menciones relativas al acuerdo de aumento y a su ejecución, contempladas respectivamente en los apartados anteriores de este artículo, podrán consignarse en escrituras separadas.

Artículo 199. *Clases de contravalor en el aumento del capital social.*

1. Cuando el contravalor consista en aportaciones dinerarias se observará lo dispuesto en el artículo 189.

2. Cuando el contravalor consista total o parcialmente en aportaciones no dinerarias, se describirán en la escritura los bienes o derechos objeto de aportación en la forma prevista en el artículo 190, y se expresará en la escritura que al tiempo de la convocatoria de la Junta se puso a disposición de los socios el preceptivo informe de los administradores. Si las aportaciones no dinerarias hubiesen sido sometidas a valoración pericial, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Sociedades Anónimas, se observará, además, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 133.

3. Cuando el contravalor consista en la compensación de créditos contra la sociedad la escritura pública deberá expresar el nombre del acreedor, la fecha en que fue contraído el crédito, la declaración de que éste es completamente líquido y exigible y la declaración de que al tiempo de la convocatoria de la junta fue puesto a disposición de los socios el informe de los administradores, que se incorporará a la escritura que documente la ejecución del acuerdo.

4. Cuando el contravalor consista en la transformación de reservas o de beneficios que ya figuraban en el patrimonio social, la escritura pública deberá expresar que el aumento se ha realizado en base a un balance aprobado por la Junta General, referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores a la fecha del acuerdo que se incorporará a la escritura pública de aumento.

Artículo 200. *Circunstancias de la inscripción del aumento de capital.*

En la inscripción del aumento de capital, además de las circunstancias generales, se hará constar:

1.º El importe del aumento.

2.º La identificación de las nuevas participaciones o el incremento de valor nominal experimentado por las antiguas.

3.º La identidad de las personas a quienes se hayan adjudicado las participaciones en los casos en que el contravalor del aumento de capital consista en aportaciones no dinerarias, en la compensación de créditos contra la sociedad o en la transformación de reservas o beneficios.

4.º La nueva redacción de los artículos de los estatutos relativos al capital y a las participaciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 183 y 184.

Artículo 201. *Escritura de reducción del capital social.*

1. Para su inscripción, en la escritura pública de reducción del capital se consignarán, además de los requisitos de carácter general, la finalidad de la reducción y la cuantía de la misma.

Cuando la reducción no afecte por igual a todas las participaciones se expresará en la escritura que todos los socios han prestado su consentimiento a esta modalidad de reducción.

2. Cuando los estatutos reconozcan a los acreedores el derecho de oposición, en la escritura se expresará además:

1.º Que fue efectuada por los administradores una notificación personal a los acreedores. En su defecto se protocolizarán en la escritura los anuncios en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en un diario de los de mayor circulación en la localidad en que radique el domicilio de la sociedad, que con esta finalidad se hubieran publicado.

2.º Que ningún acreedor ha ejercitado en plazo su derecho o, en otro caso, la identificación de quienes se hubieran opuesto, el importe de sus créditos y la indicación de haber sido prestada garantía o satisfecho los créditos.

3. Cuando la reducción de capital hubiera tenido por finalidad la restitución de aportaciones, en la escritura se consignarán además:

1.º La suma dineraria o la descripción de los bienes que hayan de entregarse a los socios, así como la declaración de los otorgantes de que han sido realizados los reembolsos correspondientes.

2.º La identidad de las personas a quienes se hubiere restituido la totalidad o parte de las aportaciones sociales o, en su caso, la declaración del órgano de administración de haber quedado constituida una reserva con cargo a beneficios o reservas libres por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución, salvo en el caso previsto en el artículo 81 de la Ley.

4. Cuando la reducción de capital tuviere por finalidad restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio contable de la sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, la escritura pública deberá expresar que la reducción se ha realizado con base a un balance aprobado por la Junta General, previa su verificación por los auditores de cuentas de la sociedad cuando ésta estuviere obligada a verificar sus cuentas anuales y, si no lo estuviere, la verificación se realizará por el auditor de cuentas que al efecto designen los administradores. El balance, que deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y su verificación, se protocolizarán en la escritura de reducción.

5. En todo caso, la escritura expresará la nueva redacción de los artículos de los estatutos sociales relativos a la cifra del capital y las participaciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 183 y 184.

6. Las menciones relativas al acuerdo y a su ejecución podrán consignarse en escrituras separadas.

Artículo 202. *Circunstancias de la inscripción de la reducción del capital.*

En la inscripción de la reducción del capital social, además de las circunstancias generales, se hará constar:

1.º El importe de la reducción.

2.º La identificación de las participaciones que se amorticen y, en su caso, la indicación de la alteración de su valor nominal.

3.º La identidad de las personas a quienes se hubiese restituido la totalidad o parte de las aportaciones sociales o, en su caso, la declaración a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.

4.º La nueva redacción de los artículos de los estatutos relativos al capital y a las participaciones, con las indicaciones a que se refieren los artículos 183 y 184.

Sección 7.ª Publicidad de la unipersonalidad sobrevenida

Artículo 203. *Inscripción de la unipersonalidad sobrevenida.*

1. La declaración de haberse producido la adquisición o la pérdida del carácter unipersonal de la sociedad, así como el cambio de socio único, se hará constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil. La escritura pública que documente las anteriores declaraciones, será otorgada por quienes tengan la facultad de elevar a instrumento público los acuerdos sociales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108 y 109 de este Reglamento, exhibiendo al Notario como base para el otorgamiento el libro-registro de socios, testimonio notarial del mismo en lo que fuera pertinente o certificación de su contenido.

2. En la inscripción se expresará necesariamente la identidad del socio único así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiese producido la adquisición o la pérdida del carácter unipersonal o el cambio de socio único.

Sección 8.^a De la separación y exclusión de socios de sociedades de responsabilidad limitada

Artículo 204. *Causas estatutarias de separación.*

1. En el caso de que los estatutos sociales establezcan causas de separación de los socios distintas a las previstas en la Ley, deberá determinar el modo de acreditar la existencia de la causa, la forma de ejercitar el derecho de separación y el plazo para el ejercicio de este derecho.

2. Para inscribir la introducción en los estatutos sociales de una nueva causa de separación o la modificación o la supresión de cualquiera de las estatutarias existentes, será necesario que conste en escritura pública el consentimiento de todos los socios o resulte de modo expreso dicho consentimiento del acta del acuerdo social pertinente, la cual deberá estar firmada por aquéllos.

Artículo 205. *Ejercicio del derecho de separación.*

1. Los acuerdos o los hechos que den lugar al derecho de separación se publicarán en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil». El órgano de administración podrá sustituir dicha publicación por una comunicación escrita a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo o que desconozcan el hecho que dé lugar al derecho de separación.

2. El derecho de separación podrá ejercitarse en tanto no transcurra un mes desde la publicación o desde la recepción de la comunicación a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 206. *Inscripción de acuerdos que den derecho al socio a separarse de la sociedad.*

1. Para la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública que documente acuerdos que, según la Ley o los estatutos sociales, den derecho al socio a separarse de la sociedad, será necesario que en la misma escritura o en otra posterior se contenga la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o la del envío de la comunicación sustitutiva de esa publicación a los socios que no hubiesen votado a favor, así como la declaración de los administradores de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro del plazo establecido. Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando el acuerdo hubiese sido adoptado con el voto favorable de todos los socios.

En caso de que algún socio hubiera ejercitado ese derecho, se estará a lo dispuesto en el artículo 208.

2. En la inscripción de la transferencia al extranjero del domicilio social se harán constar, además, los datos relativos al convenio internacional en que se funda el acuerdo y a su ratificación, con expresión de la fecha y número del «Boletín Oficial del Estado» en que se hubiera publicado el texto del convenio y el instrumento de ratificación.

Artículo 207. *Causas estatutarias de exclusión.*

1. En el caso de que los estatutos sociales establezcan causas de exclusión de los socios distintas a las previstas en la Ley, deberán determinarlas concreta y precisamente.

2. Para inscribir la introducción en los estatutos sociales de una nueva causa de exclusión o la modificación o la supresión de cualquiera de las estatutarias existentes, será necesario que conste en escritura pública el consentimiento de todos los socios o resulte de modo expreso dicho consentimiento del acta del acuerdo social pertinente, la cual deberá estar firmada por aquéllos.

Artículo 208. *Inscripción de la separación o de la exclusión.*

1. Para su inscripción en el Registro Mercantil, la escritura pública en la que se haga constar la separación o la exclusión del socio habrá de expresar necesariamente las circunstancias siguientes:

1.^a La causa de la separación o de la exclusión del socio y, en caso de exclusión, el acuerdo de la Junta General o testimonio de la resolución judicial firme, que se unirá a la escritura.

En el caso de que el socio excluido fuera titular de un porcentaje igual o superior al 25 por 100 del capital social, se consignará, además, esta circunstancia.

2.^a El valor real de las participaciones del socio separado o excluido, la persona o personas que las hayan valorado y el procedimiento seguido para esa valoración, así como la fecha del informe del auditor, en el caso de que se hubiera emitido, el cual se unirá a la escritura.

3.^a La manifestación de los administradores o de los liquidadores de la sociedad de que se ha reembolsado el valor de las participaciones al socio separado o excluido o consignado su importe, a nombre del interesado, en entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social, acompañando documento acreditativo de la consignación.

2. Para la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública que documente la separación o la exclusión de uno o varios socios, será necesario que en la misma escritura o en otra posterior se haga constar la reducción del capital social, expresando las participaciones amortizadas, la identidad del socio o socios afectados, la causa de la amortización, la fecha del reembolso o de la consignación, la cifra a que hubiera quedado reducido el capital, así como la nueva redacción de los estatutos que resultaren afectados.

3. Si los estatutos sociales reconocen derecho de oposición de los acreedores en caso de restitución de aportaciones, no podrá efectuarse el reembolso de las participaciones al socio separado o excluido hasta tanto no transcurra el plazo establecido para el ejercicio de este derecho. En este caso, en la escritura pública que documente la separación o la exclusión de uno o varios socios, se hará constar la manifestación de los administradores o liquidadores sobre la inexistencia de oposición por parte de los acreedores o la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiere prestado la sociedad.

CAPÍTULO VI

De la inscripción de las sociedades colectivas y comanditarias

Sección 1.^a De la inscripción de las sociedades colectivas y comanditarias simples

Artículo 209. *Circunstancias de la primera inscripción de las sociedades colectivas.*

En la inscripción primera de las sociedades colectivas deberán constar necesariamente las circunstancias siguientes:

1.^a La identidad de los socios.

2.^a La razón social.

3.^a El domicilio de la sociedad.

4.^a El objeto social, si estuviese determinado.

5.^a La fecha de comienzo de las operaciones.

6.^a La duración de la sociedad.

7.^a La aportación de cada socio, expresando el título en que se realice y el valor que se le haya dado a la aportación o de las bases conforme a las cuales se realizara el avalúo.

8.^a El capital social, salvo en las sociedades formadas exclusivamente por socios que sólo hubieran aportado o se hubieran obligado a aportar servicios.

9.^a Los socios a quienes se encomiende la administración y representación de la sociedad y las cantidades que, en su caso, se asignen a cada uno de ellos anualmente para sus gastos particulares. Si se tratara de coadministrador nombrado para intervenir la administración de un gestor estatutario, se hará constar así expresamente, con expresión de la identidad de los socios que lo hubieran nombrado.

10.^a Los demás pactos lícitos contenidos en la escritura social.

Artículo 210. *Circunstancias de la primera inscripción de las sociedades comanditarias.*

En la inscripción primera de las sociedades comanditarias se consignarán las mismas circunstancias señaladas en el artículo anterior para las sociedades colectivas y, además, las siguientes:

- 1.^a La identidad de los socios comanditarios.
- 2.^a Las aportaciones que cada socio comanditario haga o se obligue a hacer a la sociedad, con expresión de su valor, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 del Código de Comercio, cuando no sean dinerarias.
- 3.^a El régimen de adopción de acuerdos sociales.

Artículo 211. *Rescisión parcial.*

La inscripción de la rescisión parcial del contrato de sociedad colectiva o comanditaria en el caso de que el gestor estatutario hubiera causado perjuicio manifiesto a la sociedad, se verificará en virtud de resolución judicial firme.

Artículo 212. *Modificación del contrato social.*

1. Salvo pacto en contrario, para la modificación del contrato social se necesitará el consentimiento de todos los socios colectivos. Respecto a los socios comanditarios, se estará a lo dispuesto en el contrato social.

2. La inscripción de los actos y contratos mediante los cuales un socio colectivo transmite a otra persona el interés que tenga en la sociedad, o sustituya a otro socio en su lugar para que desempeñe los cargos y funciones que a él le correspondiesen en la administración o gestión social, no podrá verificarse sin que conste en escritura pública el consentimiento de los demás socios colectivos.

Sección 2.^a De la inscripción de las sociedades comanditarias por acciones

Artículo 213. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la inscripción primera de las sociedades comanditarias por acciones deberán constar necesariamente las circunstancias previstas en el artículo 114, con las siguientes precisiones:

- a) En la mención relativa a la denominación, si ésta es subjetiva, solamente podrán incluirse en ella nombres de los socios colectivos.
- b) En la mención relativa a las personas que se encarguen de la administración y representación de la sociedad deberá constar su condición de socios colectivos.
- c) En los estatutos sociales se consignará el nombre de los socios colectivos.

Artículo 214. *Nombramiento y cese de administradores.*

1. El nombramiento de administradores fuera del acto constitutivo y su cese se inscribirán en virtud de los documentos previstos en los artículos 142, 147 y 148.

2. No obstante, cuando el cese sea consecuencia de la separación se aplicarán las normas sobre modificación de estatutos.

Artículo 215. *Régimen supletorio.*

En lo no previsto en los artículos anteriores, serán de aplicación a la sociedad comanditaria por acciones, en la medida en que lo permita su específica naturaleza, los preceptos de este Reglamento relativos a la sociedad anónima.

CAPÍTULO VII

De la transformación, fusión y escisión de sociedades

Sección 1.^a De la transformación de sociedades

Artículo 216. *Escritura pública de transformación.*

Para su inscripción en el Registro Mercantil, la escritura pública de transformación de sociedad mercantil deberá contener todas las menciones legal y reglamentariamente exigidas para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte.

Artículo 217. *Transformación de sociedad colectiva o comanditaria o agrupación de interés económico en sociedad anónima o de responsabilidad limitada.*

1. La escritura pública de transformación de sociedades colectivas, comanditarias o agrupaciones de interés económico en sociedad anónima o de responsabilidad limitada no podrá inscribirse sin que conste el consentimiento de todos los socios que tengan responsabilidad personal y solidaria por las deudas sociales. En cuanto a los socios comanditarios se estará a lo dispuesto en la escritura social.

2. Si la sociedad o agrupación de interés económico se transforman en sociedad anónima, en la escritura se incluirá la manifestación expresa de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio cubre, por lo menos, el veinticinco por ciento del capital, con expresión, en su caso, de los dividendos pasivos pendientes y la forma y plazo de desembolsarlos. Además, se incorporará a la escritura pública el informe de uno o varios expertos independientes sobre el patrimonio social no dinerario.

Si la sociedad o agrupación de interés económico se transforma en sociedad de responsabilidad limitada, en la escritura se incluirá la manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio cubre el capital social y de que éste queda totalmente desembolsado.

En ambos supuestos, si los acreedores sociales hubieren consentido expresamente en la transformación, los otorgantes lo manifestarán en la escritura bajo su responsabilidad.

3. A la escritura se acompañará, para su depósito en el Registro Mercantil, el balance general de la sociedad cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación.

Artículo 218. *Transformación de sociedad civil o cooperativa en sociedad de responsabilidad limitada.*

1. La escritura pública de transformación de sociedades civiles o cooperativas en sociedad de responsabilidad limitada no podrá inscribirse sin que conste el consentimiento de todos los socios de la sociedad civil o, en su caso, el consentimiento de todos los socios que tengan en la cooperativa algún tipo de responsabilidad personal por las deudas sociales. En ambos supuestos, se incluirá en la escritura, asimismo, la manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio cubre el capital social quedando éste totalmente desembolsado y, si los acreedores sociales hubieren consentido expresamente la transformación, los otorgantes lo manifestarán igualmente en la escritura bajo su responsabilidad.

2. En caso de transformación de cooperativa, en la escritura se expresarán también las normas que han sido aplicadas para la adopción del acuerdo de transformación, así como el destino que se haya dado a los fondos o reservas que tuviere la entidad. Si la legislación aplicable reconociera a los socios el derecho de separación, la escritura contendrá, además, la relación de quienes hayan hecho uso del mismo y el capital que representen, así como el balance final cerrado el día anterior al de su otorgamiento.

3. A la escritura se acompañará, para su depósito en el Registro Mercantil, un balance general de la sociedad civil o de la cooperativa, cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación. Cuando se trate de transformación de cooperativa se acompañarán, además, los siguientes documentos:

a) La certificación del Registro de Cooperativas correspondiente, en la que consten la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes. En la propia certificación se hará constar que el encargado del Registro ha extendido nota de cierre provisional de la hoja de la cooperativa que se transforma.

b) Si la legislación aplicable a la cooperativa que se transforma exigiere algún tipo de publicidad escrita del acuerdo de transformación, los ejemplares de las publicaciones en que la misma se hubiere realizado.

4. Una vez inscrita la transformación de la cooperativa, el Registrador Mercantil lo comunicará de oficio al Registro de Cooperativas correspondiente para que en éste se proceda a la inmediata cancelación de los asientos de la sociedad.

Artículo 219. *Transformación de sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada en sociedad colectiva o comanditaria o en agrupación de interés económico.*

1. Para su inscripción, la transformación de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada en sociedad colectiva o comanditaria simple o por acciones o en agrupación de interés económico se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad y por todos los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales.

2. Si existiesen socios con derecho de separación, se expresará en la escritura la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o, en caso de transformación de sociedad de responsabilidad limitada dicha fecha o la del envío de la comunicación sustitutiva de esa publicación a cada uno de los socios que no hubiesen votado a favor.

Además, se expresará en la escritura la identidad de los socios que hayan hecho uso del derecho de separación dentro del plazo correspondiente y el capital que representen o, en su caso, se incluirá la declaración de los administradores, bajo su responsabilidad, de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro de dicho plazo.

En caso de que algún socio hubiere ejercitado el derecho de separación, si se documentare en la misma escritura la reducción del capital, se hará constar en ella el reembolso de sus acciones o participaciones o la consignación de su importe y la fecha en que se hayan efectuado, expresando las acciones o participaciones amortizadas y la cifra a que hubiere quedado reducido el capital, así como la nueva redacción de los artículos de los estatutos que resultaren afectados por la reducción.

3. A la escritura se acompañarán, para su depósito en el Registro Mercantil, los siguientes documentos:

a) El balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación.

b) El balance de la sociedad cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura.

c) En caso de transformación de sociedad anónima, los ejemplares de los diarios en que se hubiere publicado el acuerdo de transformación cuando dicha publicación fuera necesaria.

Artículo 220. *Transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.*

1. Para su inscripción, la transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad, en la que se incluirán los siguientes extremos:

1.º La fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en los periódicos correspondientes, salvo que aquél hubiese sido adoptado con el voto favorable de todos los socios.

2.º La declaración de haber sido anulados e inutilizados los títulos representativos de las acciones o, en caso de que éstas estuvieren representadas por medio de anotaciones en cuenta, la declaración de que las anotaciones han sido canceladas en el registro contable que corresponda.

3.º La declaración de que el patrimonio cubre el capital social y de que éste queda íntegramente desembolsado.

2. A la escritura se acompañarán, para su depósito en el Registro Mercantil, los siguientes documentos:

a) El balance de la sociedad cerrado el día anterior al acuerdo de transformación.

b) El balance de la sociedad cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura.

c) Los ejemplares de los diarios en que se hubiese publicado el acuerdo cuando dicha publicación fuera necesaria.

d) En caso de cancelación de anotaciones en cuenta, certificación acreditativa de la misma expedida por el órgano encargado del registro contable que corresponda.

Artículo 221. *Transformación de sociedad limitada en sociedad anónima.*

1. Para su inscripción, la transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad, en la que se incluirán los siguientes extremos:

a) Si existieren socios con derechos de separación, la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o, en su caso, la fecha en que se envió a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del mismo la comunicación sustitutiva de dicha publicación.

b) El número de acciones que correspondan a cada una de las participaciones.

c) La identidad de los socios que hayan hecho uso del derecho de separación dentro del plazo correspondiente y el capital que representen o, en su caso, la declaración de los administradores, bajo su responsabilidad, de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro de dicho plazo.

En caso de que algún socio hubiere ejercitado el derecho de separación, si se documentare en la misma escritura la reducción del capital, se hará constar en ella el reembolso de sus participaciones o la consignación de su importe y la fecha en que se hayan efectuado, expresando las participaciones amortizadas y la cifra a que hubiere quedado reducido el capital social, así como la nueva redacción de los artículos de los estatutos que resultaren afectados por la reducción.

d) El informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social no dinerario.

2. A la escritura, se acompañará, para su depósito en el Registro Mercantil, el balance de la sociedad cerrado el día anterior al acuerdo de transformación.

Artículo 222. *Transformación de sociedad limitada en sociedad civil o cooperativa.*

1. La transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad civil o cooperativa se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad y por todos los socios que pasen a asumir algún tipo de responsabilidad personal por las deudas sociales, en la que se incluirán los siguientes extremos:

a) Si existieren socios con derecho de separación, la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o, en su caso, la fecha en que se envió a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del mismo la comunicación sustitutiva de dicha publicación.

b) La identidad de los socios que hayan hecho uso del derecho de separación dentro del plazo correspondiente y el capital que representen o, en su caso, la declaración de los administradores, bajo su responsabilidad, de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro de dicho plazo.

En caso de que algún socio hubiere ejercitado el derecho de separación, si se documentare en la misma escritura la reducción del capital, se hará constar en ella el reembolso de sus participaciones o la consignación de su importe y la fecha en que se hayan efectuado, expresando las participaciones amortizadas y la cifra a que hubiere quedado reducido el capital social, así como la nueva redacción de los artículos de los estatutos que resultaren afectados por la reducción.

2. Además, en caso de transformación en cooperativa en la escritura se observará lo siguiente:

a) Se hará constar la indicación de la legislación cooperativa que admita o permita la transformación, así como la identificación del Registro de Cooperativas al que corresponda la inscripción de la sociedad transformada.

b) Se incorporará la certificación del Registro Mercantil en la que consten la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes. En la propia certificación, el Registrador hará constar que ha extendido nota de cierre provisional de la hoja de la sociedad que se transforma.

3. En caso de transformación en sociedad civil, la escritura se presentará en el Registro Mercantil para proceder a la cancelación de los asientos relativos a la sociedad

transformada, acompañada del balance de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación y del balance final cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura, que quedarán depositados en el Registro. Previa calificación de la escritura, el Registrador extenderá el asiento de cancelación en la hoja de la sociedad, haciéndolo constar en la escritura, procediendo a la publicación de la transformación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

4. En caso de transformación en sociedad cooperativa, la escritura se presentará para su inscripción en el Registro de Cooperativas correspondiente acompañada de los balances a que se refiere el apartado anterior.

Inscrita la transformación, el encargado del Registro de Cooperativas lo comunicará de oficio al Registrador Mercantil correspondiente, quien procederá a la inmediata cancelación de los asientos relativos a la sociedad transformada y a la publicación de la transformación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

Artículo 223. *Modificaciones estatutarias simultáneas.*

Cuando la transformación vaya acompañada de una modificación del objeto, domicilio, capital social o cualquier otro extremo de la escritura, habrán de observarse los requisitos inherentes a estas operaciones.

Artículo 224. *Otros supuestos de transformación.*

1. En el caso de que, por autorizarlo una disposición legal, una sociedad no mercantil se transformara en sociedad mercantil, una sociedad mercantil se transformara en sociedad no mercantil, o una sociedad no mercantil se transformara en otra no mercantil, la escritura pública será otorgada por la sociedad y por todos los socios que, en virtud de la transformación pasen a asumir cualquier clase de responsabilidad personal por las deudas sociales. En la escritura se expresarán todas las menciones legal y reglamentarias exigibles para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte y, en su caso, para la transformación de la sociedad afectada. A falta de disposiciones reguladoras de la transformación, lo serán supletoriamente las contenidas en esta sección en cuanto sean aplicables.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación a los supuestos de transformación regulados en esta sección.

Artículo 224 bis. *Transformación de una sociedad anónima existente en sociedad anónima europea.*

1. En el caso de constitución de una sociedad anónima europea mediante la transformación de una sociedad anónima española se aplicarán, en lo que proceda, las reglas del presente Capítulo.

El proyecto de transformación se depositará en el Registro Mercantil correspondiente a su domicilio social y se registrará por lo establecido en el artículo 226 de este Reglamento. El nombramiento del experto o expertos independientes que certifiquen que la sociedad dispone de activos netos suficientes, al menos para la cobertura del capital y de las reservas de la sociedad anónima europea, se regulará por lo establecido en los artículos 338 a 349 de este Reglamento.

2. Para la inscripción de la sociedad anónima europea resultante de la transformación se incorporarán a la escritura el informe de los administradores y la certificación de los expertos que se regulan en el artículo 326 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 225. *Circunstancias de la inscripción.*

En la inscripción de la transformación habrán de consignarse, además de las circunstancias generales, todas las exigidas para la inscripción primera de la sociedad cuya forma se adopte así como aquellas otras relativas al derecho de separación de los socios que sean procedentes.

Sección 2.ª De la fusión y escisión de sociedades

Artículo 226. *Depósito del proyecto de fusión.*

1. Los administradores están obligados a presentar para su depósito en el Registro Mercantil correspondiente a cada una de las sociedades que participan en la fusión un ejemplar del proyecto de fusión.

2. Dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la fecha del asiento de presentación, el Registrador calificará exclusivamente si el documento presentado es el exigido por la Ley y si está debidamente suscrito. Cumplidos estos requisitos, tendrá por efectuado el depósito, practicando las correspondientes notas marginales en el diario y en la hoja abierta a la sociedad. En caso contrario procederá de acuerdo con lo dispuesto para los títulos defectuosos.

3. Efectuado el depósito, el Registrador comunicará al Registrador Mercantil Central para su inmediata publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», el hecho del depósito y la fecha en que hubiere tenido lugar.

4. La publicación de la convocatoria de las Juntas Generales que hayan de resolver sobre la fusión no podrá realizarse antes de que hubiese quedado efectuado el depósito.

Artículo 226 bis. *Constitución mediante fusión de una sociedad anónima europea domiciliada en otro Estado miembro.*

1. En la constitución de una sociedad anónima europea domiciliada en otro Estado miembro mediante fusión, en la que participe una sociedad española, será de aplicación lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 160 bis de este Reglamento.

2. El nombramiento del experto o expertos independientes que hayan de informar sobre el proyecto de fusión se regulará por lo establecido en los artículos 338 a 349 de este Reglamento.

3. El derecho de separación de los socios que hubieran votado en contra deberá ejercitarse por escrito en el plazo de un mes a contar desde la fecha del acuerdo de fusión. En documento público se hará constar la declaración de los administradores de que ningún socio ha hecho uso de su derecho de separación o, en caso contrario, la declaración de los administradores de la que resulte el reembolso de las acciones correspondientes y los datos de identidad de los accionistas que ejercitaron tal derecho, previa amortización de aquellas y reducción del capital social.

4. El Registrador, a la vista de los datos obrantes en el Registro y en la escritura pública de fusión presentada, y acreditados los trámites previstos en los apartados anteriores, certificará el cumplimiento por parte de la sociedad anónima española que se fusiona de todos los actos y trámites previos a la fusión.

Artículo 227. *Escritura pública de fusión.*

1. Para su inscripción, la fusión se hará constar en escritura pública otorgada por todas las sociedades participantes.

2. La escritura recogerá separadamente respecto de cada una de las sociedades intervinientes, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1.ª La manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, sobre el cumplimiento de lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Sociedades Anónimas y de que han sido puestos a disposición de los socios y acreedores los documentos a que se refiere el artículo 242 de dicha Ley.

2.ª La declaración de los otorgantes respectivos sobre la inexistencia de oposición por parte de los acreedores y obligacionistas o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiere prestado la sociedad.

3.ª La fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» del depósito del proyecto de fusión.

4.ª Las fechas de publicación del acuerdo de fusión en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

5.ª El balance de fusión de las sociedades que se extinguen y, en su caso, el informe de los auditores.

6.^a El contenido íntegro del acuerdo de fusión, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

3. Si alguna de las sociedades que se fusionan se encontrara en quiebra, se hará constar en la escritura pública la resolución judicial que autorice a la sociedad a participar en la fusión.

Artículo 228. *Contenido del acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión habrá de expresar necesariamente las circunstancias siguientes:

1.^a La identidad de las sociedades participantes.

2.^a Los estatutos que hayan de regir el funcionamiento de la nueva sociedad, así como la identidad de las personas que hayan de encargarse inicialmente de la administración y representación de la sociedad y, en su caso, de los auditores de cuentas. En caso de fusión por absorción, se expresarán las modificaciones estatutarias que procedan.

3.^a El tipo de canje de las acciones o participaciones y, en su caso, la compensación complementaria en dinero que se prevea.

4.^a El procedimiento por el que serán canjeadas las acciones o participaciones de las sociedades que se extinguen, así como la fecha a partir de la cual las nuevas acciones o participaciones darán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho.

5.^a La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad a la que traspasan su patrimonio.

6.^a Los derechos que hayan de otorgarse en la sociedad absorbente o en la nueva sociedad a los titulares de acciones de clases especiales, a los titulares de participaciones privilegiadas y a quienes tengan derechos especiales distintos de las acciones o de las participaciones en las sociedades que se extingan o, en su caso, las opciones que se les ofrezcan.

7.^a Las ventajas de cualquier clase que hayan de atribuirse en la sociedad absorbente o en la nueva sociedad a los expertos independientes que hayan intervenido en el proyecto de fusión, así como a los administradores de las sociedades que, en su caso, hayan intervenido en el proyecto de fusión.

2. Las circunstancias anteriormente señaladas habrán de ajustarse, en su caso, al proyecto de fusión.

Artículo 229. *Participación en la fusión de sociedades colectivas o comanditarias.*

1. Si participa en la fusión una sociedad colectiva o comanditaria simple, la escritura habrá de contener el consentimiento de todos los socios colectivos. Para los socios comanditarios, se estará a lo dispuesto en la escritura social.

2. Si la nueva sociedad o la absorbente fuera colectiva o comanditaria, la escritura deberá recoger el consentimiento de todos los socios que en virtud de la fusión pasen a responder ilimitadamente de las deudas sociales.

Artículo 230. *Documentos complementarios.*

1. Para su inscripción, se acompañarán a la escritura de fusión los siguientes documentos:

1.^o El proyecto de fusión, salvo que se halle depositado en el mismo Registro.

2.^o Los ejemplares de los diarios en que se hubiesen publicado la convocatoria de la Junta y el acuerdo de fusión.

3.^o El informe de los administradores de cada una de las sociedades que participan en la fusión, explicando y justificando el proyecto.

4.^o El informe o informes del experto o expertos independientes sobre el proyecto de fusión y sobre el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen, cuando fueran obligatorios.

2. En el caso de constitución de una sociedad anónima europea mediante fusión que vaya a fijar su domicilio en España, se acompañarán los certificados de las autoridades correspondientes al domicilio de las sociedades extranjeras participantes en la fusión acreditativos de la legalidad del procedimiento con arreglo a la ley aplicable y de los asientos vigentes obrantes en el Registro de procedencia, así como el informe o informes del experto o expertos independientes.

Artículo 231. *Calificación de la concordancia con los antecedentes registrales.*

1. Cuando el Registro de la nueva sociedad resultante de la fusión o de la sociedad absorbente no coincida con el Registro de las restantes sociedades que participen en la fusión, la inscripción de la fusión no podrá practicarse sin que conste en el título nota firmada por el Registrador o Registradores correspondientes al domicilio de las sociedades que se extinguen declarando la inexistencia de obstáculos registrales para la fusión pretendida.

2. Idéntica nota extenderá el Registrador al margen del último asiento de la sociedad correspondiente, con referencia a la escritura que la motiva.

3. Dicha nota marginal implicará el cierre provisional de la hoja de la sociedad durante el plazo de seis meses.

Artículo 232. *Circunstancias de la inscripción.*

1. Si la fusión diera lugar a la creación de una nueva sociedad, se abrirá a ésta la correspondiente hoja registral, practicándose en ella una primera inscripción en la que se recogerán las menciones legalmente exigidas para la constitución de la nueva sociedad y demás circunstancias del acuerdo de fusión.

2. Si la fusión se verificara por absorción se inscribirán en la hoja abierta a la sociedad absorbente las modificaciones estatutarias que, en su caso, se hayan producido y demás circunstancias del acuerdo de fusión.

Artículo 233. *Cancelación de asientos.*

1. Una vez inscrita la fusión, el Registrador cancelará de oficio los asientos de las sociedades extinguidas, por medio de un único asiento, trasladando literalmente a la nueva hoja los que hayan de quedar vigentes.

2. Si las sociedades que se extinguen estuviesen inscritas en Registro distinto, el Registrador comunicará de oficio haber inscrito la fusión, indicando el número de la hoja, folio y tomo en que conste.

Recibido este oficio, el Registrador del domicilio de la sociedad extinguida cancelará mediante un único asiento los de la sociedad, remitiendo, en su caso, certificación literal de los asientos que hayan de quedar vigentes para su incorporación al Registro que haya inscrito la fusión.

Artículo 234. *Comunicación al Registrador Mercantil Central.*

Cada uno de los Registradores Mercantiles a que correspondan las sociedades participantes en la fusión y, en su caso, el correspondiente a la nueva sociedad resultante de la fusión, remitirán al Registrador Mercantil Central, por separado, los datos necesarios para la publicación a que se refiere el párrafo 15 del artículo 388.

Artículo 235. *Escritura pública de escisión.*

1. Para su inscripción, la escritura pública de escisión habrá de expresar, además de las indicaciones a que se refiere el artículo 227, la clase de escisión, indicando si se produce o no extinción de la sociedad que se escinde, así como si las sociedades beneficiarias de la escisión son de nueva creación o ya existentes.

2. A la escritura pública se acompañarán los documentos que se mencionan en el artículo 230 relativos a la fusión.

Artículo 236. *Inscripción de la escisión.*

1. La inscripción de la escisión se registrará, en lo que resulte pertinente, por lo dispuesto en los artículos anteriores para la fusión.

2. Si la escisión produjese la extinción de la sociedad que se escinde, el Registrador cancelará los asientos referentes a esta sociedad, una vez inscritas las nuevas sociedades resultantes de la escisión en nueva hoja, o la absorción por sociedades ya existentes en las hojas correspondientes a las sociedades absorbentes. Si las sociedades participantes en la escisión estuviesen inscritas en Registro distinto, será de aplicación el apartado segundo del artículo 233.

3. En caso de escisión parcial o segregación, una vez inscrita la segregación en la hoja abierta a la sociedad segregante, el Registrador competente inscribirá las nuevas sociedades resultantes de la segregación en nueva hoja, o la absorción por sociedades ya existentes en las hojas correspondientes a las sociedades absorbentes.

Artículo 237. *Comunicación al Registrador Mercantil Central.*

Cada uno de los Registradores Mercantiles a que correspondan las sociedades participantes en la escisión y, en su caso, el de las nuevas sociedades resultantes de la misma, remitirá al Registrador Mercantil Central, por separado, los datos necesarios para la publicación a que se refiere el párrafo 16 del artículo 388.

CAPÍTULO VIII

De la disolución y liquidación de sociedades y del cierre de la hoja registral

Sección 1.ª De la disolución de sociedades y de su reactivación

Artículo 238. *Disolución de pleno derecho.*

1. El Registrador, de oficio, cuando deba practicar algún asiento en la hoja abierta a la sociedad o se hubiera solicitado certificación, o a instancia de cualquier interesado, extenderá una nota al margen de la última inscripción, expresando que la sociedad ha quedado disuelta, en los siguientes casos:

1.º Cuando hubiera transcurrido el plazo de duración de la sociedad.

2.º Cuando hubiera transcurrido un año desde la adopción del acuerdo de reducción del capital de la sociedad anónima, de responsabilidad limitada o comanditaria por acciones por debajo del mínimo establecido por la Ley como consecuencia del cumplimiento de una norma legal, sin que se hubiere inscrito la transformación o la disolución de la sociedad o el aumento del capital social.

3.º Cuando hubiera transcurrido un año desde la fecha del reembolso o de la consignación de la cantidad correspondiente al socio separado o excluido de sociedad de responsabilidad limitada, con reducción del capital por debajo del mínimo legal, sin que se hubiera inscrito la transformación o la disolución de la sociedad o el aumento del capital social.

2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, el Registrador extenderá una nota al margen de la inscripción del nombramiento de los administradores, expresando que han cesado en su cargo.

Si los administradores quedasen convertidos en liquidadores por establecerlo así la Ley o los estatutos sociales, el Registrador lo hará constar en el correspondiente asiento.

3. En caso de disolución por transcurso del término, la prórroga de la sociedad no producirá efectos si el acuerdo correspondiente se presentase en el Registro Mercantil una vez transcurrido el plazo de duración de la sociedad.

Artículo 239. *Título inscribible.*

1. La inscripción de la disolución de las sociedades anónimas, de responsabilidad limitada y comanditarias por acciones por causa legal o estatutaria distinta del mero transcurso del tiempo de duración de la sociedad, se practicará en virtud de escritura pública

o testimonio judicial de la sentencia firme por la que se hubiera declarado la disolución de la sociedad.

2. La inscripción de la disolución de las sociedades colectivas y comanditarias simples se practicará en virtud de testimonio judicial de la sentencia firme por la que se hubiera declarado la disolución de la sociedad o en virtud de escritura pública, otorgada por todos los socios colectivos. En cuanto a los socios comanditarios, se estará a lo dispuesto en la escritura social.

3. En caso de quiebra de la sociedad o de cualquiera de los socios colectivos, la inscripción se practicará en virtud de testimonio de la resolución judicial firme que declare la quiebra.

4. En caso de muerte o declaración judicial de fallecimiento de un socio colectivo, la inscripción se practicará en virtud de instancia a la que se acompañará el certificado del Registro Civil o testimonio judicial del auto correspondiente.

Artículo 240. *Circunstancias de la inscripción.*

En la inscripción de la disolución se harán constar, además de las circunstancias generales, la causa que la determina, el cese de los administradores, las personas encargadas de la liquidación en los términos previstos en el artículo 243 y las normas que, en su caso, hubiere acordado la Junta general o la asamblea de socios para la liquidación y división del haber social.

Artículo 241. *Anotación preventiva de demanda de disolución de la sociedad.*

Podrá practicarse anotación preventiva de la demanda de disolución judicial de la sociedad en los términos previstos en los artículos 155 y 156 de este Reglamento.

Artículo 242. *Reactivación de la sociedad disuelta.*

1. La inscripción de la reactivación de la sociedad disuelta se practicará en virtud de la escritura pública que documente el acuerdo de reactivación.

2. Para su inscripción en el Registro Mercantil, en la escritura se harán constar, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1.^a La manifestación de los otorgantes de que, en su caso, ha desaparecido la causa de disolución que motivó el acuerdo respectivo y que no ha comenzado el pago de la cuota de liquidación a los socios. Si la sociedad fuera anónima, de responsabilidad limitada o comanditaria por acciones, se hará constar, además, que el patrimonio contable no es inferior al capital social.

2.^a La fecha de publicación del acuerdo de reactivación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o la de la comunicación escrita a cada uno de los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, si éste diese lugar al derecho de separación.

3.^a La declaración de los otorgantes sobre la inexistencia de oposición por parte de los acreedores y obligacionistas o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiese prestado la sociedad.

4.^a El nombramiento de los administradores y el cese de los liquidadores.

Sección 2.^a De la liquidación de sociedades y del cierre de su hoja registral

Artículo 243. *Nombramiento de liquidadores.*

1. En la inscripción del nombramiento de los liquidadores, que podrá ser simultáneo o posterior a la disolución, se hará constar su identidad y el modo en que han de ejercitar sus facultades. En el caso de sociedad de responsabilidad limitada, quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que se hubieren designado otros en los estatutos sociales o que, al acordar la disolución, los designe la Junta general.

2. El nombramiento de liquidadores sin fijación de plazo se entenderá efectuado por todo el período de liquidación.

Artículo 244. *Nombramiento de interventor.*

En la inscripción del nombramiento del interventor a que se refiere el artículo 269 de la Ley de Sociedades Anónimas se hará constar su identidad, expresando las circunstancias de su designación.

Artículo 245. *Título inscribible.*

El nombramiento de liquidadores o interventores se inscribirá en virtud de cualquiera de los títulos previstos para la inscripción de los administradores o en virtud de testimonio judicial de la sentencia firme por la que se hubieren nombrado. Queda a salvo el caso previsto por el artículo 238.

Artículo 246. *Cesión global del activo y del pasivo.*

1. Cuando exista cesión global del activo y del pasivo, la cesión se hará constar en escritura pública otorgada por la sociedad cedente y por el cesionario o cesionarios.

2. En la inscripción de la cesión global se harán constar, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1.^a La fecha de publicación del acuerdo de cesión en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en un diario de gran circulación en el lugar del domicilio social. En el anuncio se hará constar el derecho de los acreedores de la sociedad cedente y de los acreedores del cesionario o cesionarios a obtener el texto íntegro del acuerdo de cesión, así como el derecho de dichos acreedores a oponerse a la cesión en el plazo de un mes.

2.^a La declaración de la sociedad cedente sobre la inexistencia de oposición en el plazo antes indicado por parte de los acreedores y obligacionistas o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiere prestado el cesionario.

Artículo 247. *Cancelación de los asientos registrales de la sociedad.*

1. Si la sociedad extinguida fuera colectiva o comanditaria simple, se presentará en el Registro la correspondiente escritura pública en la que conste la manifestación de los liquidadores de que se han cumplido las disposiciones legales y estatutarias.

A la escritura se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los socios, en la que conste su identidad y el valor de la cuota de liquidación que les hubiera correspondido a cada uno.

2. Si la sociedad extinguida fuera anónima, de responsabilidad limitada o comanditaria por acciones, se presentará en el Registro la correspondiente escritura pública en la que consten las siguientes manifestaciones de los liquidadores:

1.^a Que el balance final de liquidación ha sido aprobado por la Junta general. Si la sociedad extinguida fuera de responsabilidad limitada, los liquidadores deberán manifestar que también han sido aprobados el informe completo sobre las operaciones de liquidación y el proyecto de división entre los socios del activo resultante. Si la sociedad extinguida fuera anónima o comanditaria por acciones, en la escritura pública se hará constar, además, que ha sido publicado el balance final de liquidación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar del domicilio social, acreditando la fecha de las respectivas publicaciones.

2.^a Que ha transcurrido el plazo para impugnarlo, sin que contra él se hayan formulado reclamaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

3.^a Que se ha procedido a la satisfacción de los acreedores o a la consignación o aseguramiento de sus créditos, con expresión del nombre de los acreedores pendientes de satisfacción y del importe de las cantidades consignadas y de las aseguradas, así como la entidad en que se hubieran consignado y la que hubiera asegurado el pago de los créditos no vencidos.

4.^a Que se ha procedido al reparto entre los socios del haber social existente, o que han sido consignadas en depósito, a disposición de sus legítimos dueños las cuotas no reclamadas, con expresión de su importe, y, en su caso, que se ha procedido a la anulación de las acciones.

3. A la escritura se incorporará el balance final de liquidación y, en el caso de sociedad de responsabilidad limitada, la relación de los socios en la que conste su identidad y el valor de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno. Si la cuota de liquidación se hubiere satisfecho mediante la entrega de otros bienes sociales, se describirán en la escritura, con indicación de sus datos registrales, si los tuvieran, así como el valor de cada uno de ellos.

4. En la inscripción se transcribirá el balance final de liquidación y, en el caso de sociedades de responsabilidad limitada, se hará constar la identidad de los socios y el valor de la cuota de liquidación que hubiere correspondido a cada uno de ellos, expresando que quedan cancelados todos los asientos relativos a la sociedad.

5. Con la escritura se depositarán en el Registro Mercantil los libros de comercio, la correspondencia, la documentación y los justificantes concernientes al tráfico de la sociedad, salvo que en dicha escritura los liquidadores hubieran asumido el deber de conservación de dichos libros y documentos durante el plazo de seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad, o manifestado que la sociedad carece de ellos.

En el caso de depósito de libros y documentos, que deberán relacionarse en la escritura o en instancia con firma legitimada, el Registrador Mercantil estará obligado a conservarlos durante seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad.

Artículo 248. *Activo sobrevenido.*

1. En caso de que aparecieran bienes o derechos de sociedad cancelada, los liquidadores otorgarán escritura pública de adjudicación de la cuota adicional a los antiguos socios, que presentarán a inscripción en el Registro Mercantil en el que la sociedad hubiera figurado inscrita.

2. Presentada a inscripción la escritura, el Registrador Mercantil, no obstante la cancelación efectuada, procederá a inscribir el valor de la cuota adicional de liquidación que hubiera correspondido a cada uno de los antiguos socios.

3. En el caso de que el Juez competente hubiere acordado el nombramiento de persona que sustituya a los liquidadores para la conversión en dinero de los bienes y derechos a que se refiere el apartado primero y para la adjudicación de la cuota adicional a los antiguos socios, el Registrador Mercantil, no obstante la cancelación efectuada, procederá a inscribir el nombramiento de dicha persona en virtud de testimonio judicial de la resolución correspondiente.

CAPÍTULO IX

De la inscripción de sociedades especiales

Sección 1.ª De la inscripción de las sociedades de garantía recíproca

Artículo 249. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada sociedad de garantía recíproca se inscribirá, además de los actos enumerados en el artículo 94 en la medida en que sean compatibles con su específica regulación, el importe anual del capital suscrito.

Artículo 250. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la primera inscripción de las sociedades de garantía recíproca se harán constar las circunstancias siguientes:

- 1.ª La identidad de los socios.
- 2.ª El metálico que cada socio aporte o se obligue a aportar, indicando el número de cuotas sociales que se le atribuyan.
- 3.ª Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la sociedad.
- 4.ª La identidad de las personas a quienes se encomienda inicialmente la administración y representación de la sociedad.

Artículo 251. *Legalización de libros.*

El libro registro de socios y el libro que contenga la relación de las garantías otorgadas por la sociedad deberán presentarse en el Registro Mercantil para su legalización, que se practicará en los términos establecidos por este Reglamento.

Artículo 252. *Cifra de capital.*

Las sociedades de garantía recíproca presentarán anualmente en el Registro Mercantil, al tiempo en que depositen sus cuentas, certificación expedida por su órgano de administración, con firmas legitimadas notarialmente, en la que se indique la cifra efectiva de capital social al cierre del ejercicio. La certificación habrá de ser de fecha anterior en un mes, como máximo, a la de presentación de las cuentas en el Registro.

Artículo 253. *Derecho supletorio.*

En lo no previsto en los artículos anteriores, las inscripciones referentes a sociedades de garantía recíproca se practicarán de conformidad con lo dispuesto en su legislación específica y, en la medida en que resulten compatibles, por las reglas relativas a la inscripción de sociedades anónimas contenidas en este Reglamento.

Sección 2.^a De la inscripción de las cooperativas de crédito, de las mutuas y cooperativas de seguros y de las mutualidades de previsión social

Artículo 254. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada una de las cooperativas de crédito y de las mutuas y cooperativas de seguros se inscribirán, además de las circunstancias enumeradas en el artículo 94, en la medida en que sean compatibles con su específica regulación, las siguientes:

- 1.^a El nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector o del Consejo de Administración y del Director general, así como la delegación de facultades que realice el órgano de administración.
- 2.^a La agrupación temporal.

Artículo 255. *Circunstancias de la inscripción primera.*

En la inscripción primera de las cooperativas de crédito y de las mutuas y cooperativas de seguros, se harán constar las siguientes circunstancias:

- 1.^a La identidad de los fundadores o, en su caso, de los otorgantes.
- 2.^a El metálico, bienes o derechos que cada fundador aporte, indicando sus datos registrales, si los tuviere, el título o concepto en que haga la aportación y el valor atribuido a las aportaciones no dinerarias.
- 3.^a Los estatutos de la entidad.
- 4.^a La identidad del Director o Directores generales.
- 5.^a Los pactos lícitos que establezcan los fundadores.

Artículo 256. *Título inscribible de las cooperativas de crédito.*

1. La inscripción primera de las cooperativas de crédito se practicará en virtud de escritura pública a la que se haya incorporado la preceptiva autorización del Ministerio de Economía y Hacienda, y a la que se acompañe certificación acreditativa de su inscripción en el Registro correspondiente del Banco de España.

2. La ulterior inscripción en el Registro de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, o de la Comunidad Autónoma que corresponda, se hará constar en el Registro Mercantil mediante nota marginal. Esta regla será aplicable asimismo a las cooperativas de seguros.

Artículo 257. *Inscripción de las mutualidades de previsión social.*

1. La inscripción de las mutualidades de previsión social se regirá por los artículos anteriores en la medida en que le sean aplicables.
2. En la primera inscripción se hará constar, en particular, el número de asociados, que no podrá ser inferior al mínimo establecido legalmente.

Artículo 258. *Norma supletoria.*

En lo no previsto en los artículos anteriores, las inscripciones referentes a cooperativas de crédito y de seguros, así como a mutualidades de previsión social se practicarán de conformidad a lo que disponga su legislación específica y, en la medida en que resulten compatibles, por las reglas relativas a la inscripción de las sociedades anónimas contenidas en este Reglamento.

Sección 3.^a De la inscripción de las sociedades de inversión mobiliaria e inmobiliaria

Artículo 259. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a las sociedades de inversión mobiliaria o inmobiliaria se hará constar, además de las circunstancias enumeradas en el artículo 94, en la medida en que sean compatibles con su específica regulación, las siguientes:

- 1.^a La constitución, en su caso, de la Comisión de Control de Gestión y Auditoría, así como el nombramiento, revocación y cese de sus miembros, con expresa indicación de los que ejerzan las funciones de Presidente y Secretario.
- 2.^a El nombramiento, en su caso, de una entidad gestora o un depositario, así como su sustitución.
- 3.^a Si se tratase de una sociedad de capital variable, se expresará anualmente el importe del capital suscrito.

Artículo 260. *Comisión de Control.*

1. La constitución de la Comisión de Control se inscribirá en virtud de certificación del acuerdo de la Junta general de la sociedad, expedida conforme a las reglas de los artículos 109 y siguientes de este Reglamento.
2. El nombramiento de Presidente y Secretario y los demás acuerdos de la Comisión de Control se inscribirán en virtud de certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente, cuyas firmas estén legitimadas notarialmente.

Artículo 261. *Nombramiento de gestora y depositario.*

1. El nombramiento de entidad gestora y el de depositario se practicarán en virtud de escritura pública que recoja el correspondiente acuerdo de la Junta general, en la que se hará constar que el designado se halla inscrito en el Registro administrativo de entidades gestoras y depositarias de inversión colectiva.
2. La inscripción deberá expresar las facultades que se encomienden a la entidad gestora en orden a la administración de los activos de la sociedad.
3. La inscripción de la sustitución de la entidad gestora o depositaria se verificará en virtud de escritura pública.

Artículo 262. *Cifra de capital.*

Las sociedades de inversión mobiliaria de capital variable presentarán anualmente en el Registro Mercantil, al mismo tiempo en que depositen sus cuentas, una certificación expedida por su órgano de administración, con firmas legitimadas notarialmente, en la que se indique la cifra efectiva del capital social suscrito al cierre del ejercicio económico. La certificación habrá de ser de fecha anterior en un mes, como máximo, a la presentación de las cuentas en el Registro.

Artículo 263. *Derecho supletorio.*

En lo no previsto en los artículos anteriores las inscripciones referentes a sociedades de inversión colectiva se practicarán de conformidad con lo dispuesto en su legislación específica y, en la medida en que resulten compatibles, por las reglas relativas a la inscripción de sociedades anónimas contenidas en este Reglamento.

Sección 4.ª De la inscripción de las agrupaciones de interés económico

Artículo 264. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada agrupación de interés económico se inscribirán, además de las circunstancias previstas en el artículo 94, en la medida en que sean compatibles con su específica regulación, la admisión de nuevos socios con indicación, en su caso, de la cláusula por la que se les exonera de las deudas anteriores a la misma, así como la separación o exclusión de los existentes, y la transmisión de participaciones o fracciones de ellas entre los socios.

Artículo 265. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la inscripción primera de las agrupaciones de interés económico se harán constar las siguientes circunstancias:

- 1.ª La identidad de los empresarios o profesionales liberales que la constituyan.
- 2.ª La denominación de la agrupación, que deberá ir precedida o seguida de la expresión «Agrupación de Interés Económico», o de sus siglas «A.I.E.».
- 3.ª El objeto que, como actividad económica auxiliar de la que desarrollen los socios, va a realizar la agrupación.
- 4.ª La cifra del capital social, si la tuviere, con expresión numérica de la participación que corresponde a cada miembro.
- 5.ª La duración y la fecha de comienzo de sus operaciones.
- 6.ª El domicilio social.
- 7.ª Los requisitos de convocatoria, formas de deliberar y mayorías necesarias para adoptar acuerdos la Asamblea, si se estableciesen especialmente.
- 8.ª La estructura del órgano de administración, con indicación del número de miembros que lo componen o, al menos, el máximo y el mínimo, así como de los requisitos para el nombramiento y revocación de administradores y su régimen de actuación.
- 9.ª Las reglas para determinar la participación de los miembros en los resultados económicos.
- 10.ª Las causas de disolución pactadas.
- 11.ª Los demás pactos lícitos que se hubiesen estipulado.

Artículo 266. *Admisión, separación y exclusión de socios.*

1. La inscripción de la admisión de nuevos socios se practicará en virtud de escritura pública otorgada por el socio o socios que se incorporan y por el administrador facultado para ello por acuerdo unánime de los miembros de la Asamblea.

2. La separación de un socio por mediar alguna justa causa prevista en el contrato, se hará constar en escritura pública otorgada por el propio interesado, en la que consten la causa alegada y la notificación fehaciente a la agrupación.

La inscripción no se extenderá hasta transcurridos quince días desde la fecha de la notificación, siempre que no haya oposición por parte de la agrupación. Caso de existir oposición, se suspenderá la inscripción hasta que decidan los Tribunales, pudiendo tomarse anotación preventiva por el plazo de un año.

3. Para su inscripción, la exclusión de un socio por causa prevista en la escritura de constitución deberá constar en escritura pública otorgada por el administrador facultado por acuerdo unánime del resto de los socios, en la que se expresarán la causa alegada y la notificación fehaciente al excluido.

La inscripción no se extenderá hasta transcurrido un mes desde la fecha de la notificación al socio excluido. Si dentro del plazo señalado se acreditare la impugnación

judicial del acuerdo de exclusión, se suspenderá la inscripción hasta que recaiga sentencia firme.

No obstante, cuando la exclusión sea debida a la muerte o declaración judicial de fallecimiento del socio o al transcurso del plazo establecido, podrá practicarse la inscripción en virtud de instancia en la que se consignará la causa de la exclusión y a la que se acompañará, en su caso, certificación del Registro Civil.

Artículo 267. *Derecho supletorio.*

1. Las inscripciones posteriores, en cuanto recojan actos de modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de la agrupación, se practicarán en virtud de los mismos títulos y con los requisitos previstos para las de las sociedades colectivas, salvo que su legislación específica disponga otra cosa.

2. La inscripción del nombramiento y cese de administradores y liquidadores, así como los poderes que éstos otorguen, modifiquen o revoquen, se regirá por las reglas generales previstas en este Reglamento para las sociedades anónimas.

Artículo 268. *Agrupaciones europeas de interés económico.*

Las inscripciones relativas a las agrupaciones europeas de interés económico quedarán sujetas a las disposiciones que sobre titulación exigible y circunstancias que han de expresarse y, en general, sobre el régimen registral de estas entidades, están contenidas en el Reglamento de la Comunidad Europea 2137/1985, de 25 de julio, y en la Ley 12/1991, de 29 de abril, de Agrupaciones de Interés Económico.

La denominación de estas agrupaciones deberá ir precedida o seguida de la expresión «Agrupación Europea de Interés Económico» o de sus siglas «AEIE».

No serán inscribibles las emisiones de obligaciones.

Artículo 269. *Cambio de domicilio.*

1. Cuando una agrupación europea de interés económico cuya sede radique en territorio español se proponga trasladar su domicilio al extranjero, deberá inscribirse en el Registro Mercantil el proyecto de traslado, aprobado por acuerdo unánime de todos sus socios.

Transcurridos dos meses desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, podrá cerrarse la hoja, siempre que no conste la oposición del Gobierno y se acredite la inscripción en el Registro del nuevo domicilio.

2. Cuando una agrupación europea de interés económico cuyo domicilio radique en el extranjero hubiese acordado el traslado de éste a territorio español, se le abrirá hoja en el Registro correspondiente al nuevo domicilio, haciéndose constar en la primera inscripción todas las circunstancias que figuren en el Registro extranjero y sean de inscripción obligatoria conforme a la legislación española.

Sección 5.^a De la inscripción de las sociedades civiles

(Anulada)

Artículo 269 bis. *Inscripción de las sociedades civiles.*

(Anulado)

CAPÍTULO X

De la inscripción de otras entidades

Sección 1.^a De la inscripción de las Cajas de Ahorro

Artículo 270. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada caja de ahorros se inscribirán:

1.º La constitución de la misma, que necesariamente será la inscripción primera.

2.º El aumento o disminución de la cifra del fondo de dotación y cualquier otra modificación de los estatutos o de los reglamentos.

3.º El nombramiento y el cese de los miembros del Consejo de Administración, de los miembros de la comisión de control y, en su caso, de los miembros de la comisión ejecutiva.

4.º La distribución de cargos dentro de los órganos colegiados de gobierno.

5.º El nombramiento y cese del Director general.

6.º El nombramiento y cese de liquidadores y auditores.

7.º El otorgamiento, sustitución, modificación y revocación de poderes generales.

8.º La apertura, cierre y demás actos y circunstancias relativos a las sucursales, en los términos prevenidos en los artículos 295 y siguientes.

9.º La emisión de cuotas participativas.

10.º La emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones y demás actos y circunstancias relativos a las mismas, en los términos previstos en los artículos 310 y siguientes, en cuanto resulten aplicables.

11.º Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario o necesario, principal o acumulado, de la caja de ahorros y las medidas administrativas de intervención de conformidad con lo previsto en los artículos 320 y siguientes.

12.º La fusión, escisión, disolución y liquidación de la entidad.

13.º En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción esté prevista por las Leyes.

Artículo 271. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la primera inscripción de una caja de ahorros se harán constar las siguientes circunstancias:

1.^a La identidad de los fundadores. Si la fundación se realizara por una entidad pública, bastará con expresar la denominación de la misma.

2.^a Los estatutos y reglamentos que han de regir su funcionamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente.

3.^a La identidad de las personas que se encarguen inicialmente de la administración y representación de la entidad.

Artículo 272. *Estatutos.*

Para su inscripción, los estatutos de las cajas de ahorro deberán contener las circunstancias siguientes:

1.^a La denominación, en la que deberá incluirse la expresión «Caja de Ahorros» y, en su caso, «Monte de Piedad».

2.^a El domicilio de la entidad.

3.^a Las actividades que constituyan su objeto específico.

4.^a La cuenta del fondo de dotación.

5.^a Los órganos de gobierno, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

6.^a El número de miembros que han de integrar la Asamblea general y el sistema de su designación.

7.^a La determinación de las funciones que correspondan al Director general, con indicación del plazo de duración del cargo, de la posibilidad o no de su reelección y de la edad a la que necesariamente habrá de producirse su jubilación.

8.^a Las reglas que, en su caso, hayan de regir la disolución y liquidación de la entidad.

9.^a Las demás reglas o pactos lícitos que los fundadores acuerden establecer.

Artículo 273. *Órganos de gobierno.*

En la mención relativa a los órganos del gobierno habrán de indicarse las siguientes circunstancias:

1.^a El número de miembros que han de integrar el Consejo de Administración y la Comisión de Control y, en su caso, la Comisión Ejecutiva, o máximo y mínimo de los mismos.

2.^a El plazo de duración de los cargos, indicando si cabe o no reelección.

- 3.^a Las reglas que hayan de regir la renovación parcial.
- 4.^a Las competencias y facultades de cada uno de los órganos, con expresión concreta de a quién corresponde el nombramiento de auditores.
- 5.^a Los requisitos de convocatoria, con indicación de los correspondientes plazos y de las condiciones de publicidad.
- 6.^a El quórum de constitución del órgano, con distinción, en su caso, de primera y segunda convocatoria, así como las mayorías necesarias para la válida adopción de acuerdos.
- 7.^a El modo de cubrir las vacantes que se produzcan.

Artículo 274. *Título inscribible.*

1. La inscripción primera de las cajas de ahorros se practicará en virtud de escritura pública.
2. La inscripción del nombramiento de los Consejeros de Administración y de los miembros de la Comisión de Control se practicará en virtud de certificación del acuerdo de la Asamblea general, y la de los miembros de la Comisión Ejecutiva en virtud de certificación del acuerdo del Consejo de Administración, debiendo en ambos casos hallarse las firmas legitimadas notarialmente.
La distribución de cargos dentro de cada órgano colegiado se realizará en virtud de certificación del acuerdo del propio órgano.
3. La inscripción del nombramiento de Director general se practicará en virtud de escritura pública, a la que se incorporarán los documentos de los que resulte el acuerdo del Consejo de Administración y la confirmación de la Asamblea general.

Artículo 275. *Anotación preventiva de la propuesta de suspensión de acuerdos.*

1. Podrá practicarse anotación preventiva en el Registro Mercantil de los acuerdos de la Comisión de Control por los que se proponga al Ministerio de Economía y Hacienda o, en su caso, a la Comunidad Autónoma correspondiente, la suspensión de acuerdos inscribibles del Consejo de Administración.
2. La anotación se practicará en virtud de certificación de la Comisión de Control, con nota que acredite haberse presentado a la Administración competente.
3. La anotación preventiva caducará en el plazo de tres meses, desde su fecha.

Artículo 276. *Derecho supletorio.*

En lo no previsto en los artículos anteriores, las inscripciones relativas a cajas de ahorro se practicarán de conformidad con lo dispuesto en su legislación específica y, en la medida en que resulten compatibles, por las reglas referentes a la inscripción de sociedades anónimas contenidas en este Reglamento.

Sección 2.^a De la inscripción de los fondos de inversión

Artículo 277. *Registro competente.*

Los fondos de inversión se inscribirán en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio de la entidad gestora.

Artículo 278. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada Fondo de Inversión Mobiliaria, Fondo de Inversión en Activos del Mercado Monetario y Fondo de Inversión Inmobiliaria, se inscribirán:

- 1.º La constitución del fondo, que necesariamente será la inscripción primera.
- 2.º La prórroga del plazo de duración del mismo.
- 3.º El reglamento de gestión y sus modificaciones.
- 4.º La transformación, disolución y liquidación.
- 5.º La sustitución de la entidad gestora y de la depositaria y el cese en su actividad, cualquiera que fuese la causa.

6.º La admisión a cotización oficial en el mercado secundario de valores, así como su exclusión.

7.º Las medidas de intervención de la entidad gestora acordadas por la Administración, así como la suspensión de la suscripción o reembolso de las participaciones.

8.º En general, los actos y contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción esté prevista por las Leyes.

Artículo 279. *Títulos inscribibles.*

1. La inscripción primera de los fondos de inversión se practicará en virtud de escritura pública otorgada por las entidades gestora y depositaria, en la que habrá de acreditarse la inscripción de éstas en el Registro de entidades gestoras y depositarias de inversión colectiva.

2. La admisión a negociación en un mercado secundario oficial, así como la exclusión del mismo, se harán constar en virtud de los documentos que señala el apartado tercero del artículo 95 de este Reglamento.

3. La inscripción de la sustitución de la gestora o del depositario se verificará en virtud de escritura pública en la que se consignará la manifestación a que se refiere el artículo 281 y a la que se incorporará la correspondiente autorización administrativa.

Artículo 280. *Circunstancias de la primera inscripción.*

En la primera inscripción de un fondo de inversión se harán constar las circunstancias siguientes:

1.ª La denominación del mismo, que deberá ir seguida de la expresión «Fondo de Inversión Mobiliaria», en siglas F.I.M, o «Fondo de Inversión en Activos del Mercado Monetario», en siglas F.I.A.M.M., o de cualquier otra de acuerdo con la legislación aplicable al fondo, según proceda.

2.ª Su objeto, que estará limitado a las actividades señaladas en la Ley.

3.ª El patrimonio del fondo en el momento de su constitución, describiendo las aportaciones conforme a su naturaleza e indicando el número de participaciones que lo integran en el momento fundacional.

4.ª La identidad de la sociedad gestora y del depositario.

5.ª El reglamento de gestión del fondo, que expresará todas las circunstancias señaladas en el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva.

Artículo 281. *Modificaciones especiales.*

La inscripción de las modificaciones del reglamento de gestión que afecten a la política de inversiones, la determinación de resultados y su distribución, los requisitos para la modificación del contrato o del propio reglamento de gestión, la conversión del fondo en sociedad, el establecimiento o modificación de las comisiones de gestión y el reembolso o depósito de valores, se practicará en virtud de escritura en la que deberá expresarse, bajo manifestación de las entidades gestora y depositaria, que se ha realizado la notificación de la modificación a los partícipes para que, en su caso, ejerciten su derecho al reembolso, y que ha transcurrido un mes desde tal notificación.

Artículo 282. *Disolución forzosa.*

1. En el supuesto de cesación por cualquier causa de la gestora o del depositario en sus actividades, y transcurrido un año sin que una nueva entidad asuma sus funciones, el fondo quedará disuelto, haciéndose constar esta circunstancia en el Registro, en virtud de escritura pública otorgada por la gestora o el depositario, según proceda.

2. En la inscripción de la disolución se harán constar la causa que motivó el cese en sus actividades, el hecho de haberse iniciado el procedimiento de liquidación y el nombramiento de liquidadores.

Artículo 283. *Cancelación de la hoja.*

Terminada la liquidación, se procederá a cerrar la hoja abierta al fondo, previa presentación de la correspondiente escritura pública de la que deberá resultar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 47 del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva.

Artículo 284. *Medidas de intervención.*

Las medidas de intervención y sustitución que afecten a una entidad gestora de fondos de inversión mobiliaria, de fondos de inversión inmobiliaria o de fondos de inversión en activos del mercado monetario, se inscribirán en la hoja de la gestora y en las hojas abiertas a cada uno de los fondos que gestione.

Sección 3.ª De la inscripción de los fondos de pensiones

Artículo 285. *Registro competente.*

Los fondos de pensiones se inscribirán en el Registro Mercantil del domicilio de la entidad gestora. También podrán inscribirse en el Registro correspondiente al domicilio de cualquiera de los promotores.

Artículo 286. *Contenido de la hoja.*

En la hoja abierta a cada fondo de pensiones se inscribirán:

- 1.º La constitución del fondo, que necesariamente será la inscripción primera.
- 2.º Los acuerdos de integración o adscripción de planes de pensiones en el mismo, así como su movilización a otro fondo de pensiones.
- 3.º El nombramiento y cese de los miembros de la Comisión de Control.
- 4.º La delegación de las facultades de representación del fondo que realice la Comisión de Control en la entidad gestora.
- 5.º La modificación de las normas de funcionamiento del fondo, así como la alteración de su naturaleza abierta o cerrada.
- 6.º La sustitución de la entidad gestora y de la depositaria y el cese en su actividad, cualquiera que fuese la causa.
- 7.º Las medidas administrativas que afecten a la entidad gestora o a sus administradores, al fondo de pensiones o a alguno de los planes integrados en el mismo, o a sus comisiones de control, en los términos previstos en los artículos 326 y siguientes.
- 8.º La disolución y liquidación del fondo.
- 9.º En general, los actos y contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción esté prevista por las Leyes.

Artículo 287. *Circunstancias de la primera inscripción.*

1. En la inscripción primera de un fondo de pensiones se harán constar las circunstancias siguientes:

- 1.ª La denominación del mismo, seguida de la expresión «Fondo de Pensiones» o, en siglas, F.P.
- 2.ª La identidad de la entidad o entidades promotoras y de las entidades gestora y depositaria.
- 3.ª La naturaleza abierta o cerrada del fondo, así como las clases de planes que pueda integrar.
- 4.ª El patrimonio inicial del fondo, si lo tuviere, describiendo, en su caso, las aportaciones realizadas conforme a su naturaleza.
- 5.ª Las normas de funcionamiento.

2. En el acta de inscripción se hará constar expresamente que el asiento se practica sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 289 de este Reglamento.

Artículo 288. *Registro especial.*

No se practicará asiento alguno posterior al regulado en el artículo precedente, mientras no se extienda al margen del mismo nota acreditativa de la inscripción del fondo en el Registro administrativo especial que corresponda.

Artículo 289. *Caducidad de la inscripción.*

Dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha del asiento de constitución del fondo, sin que se haya acreditado su inscripción en el Registro administrativo o, en su caso, interpuesto el oportuno recurso contra la resolución denegatoria, expresa o por silencio, caducará aquel asiento y podrá ser cancelado de oficio por nota marginal. La interposición del recurso citado se hará constar por nota marginal.

Artículo 290. *Inscripción de planes de pensiones.*

En la inscripción de los acuerdos de integración de los planes de pensiones en el fondo se harán constar las siguientes circunstancias:

- 1.^a La identidad del promotor o promotores del plan. Si se tratase de una promoción colectiva, se consignarán los datos necesarios para identificar al grupo.
- 2.^a Las características y contenido del plan y, cuando éste fuese el único plan integrado en el fondo, las circunstancias identificativas de la Comisión de Control, o, en su caso, de la Comisión promotora del plan, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 291. *Circunstancias del nombramiento y cese de los miembros de la Comisión de Control y de la sustitución y renuncia de las entidades gestora y depositaria.*

1. En la inscripción del nombramiento o cese de los miembros de la Comisión de Control del fondo se hará constar la identidad de los afectados, así como el plazo de duración de su mandato, que no podrá exceder de cuatro años.
2. En la inscripción de la sustitución legal o voluntaria de la entidad gestora o depositaria de un fondo se hará constar la identidad de la nueva entidad, consignándose asimismo la causa de la sustitución y las garantías que, en su caso, haya constituido la entidad sustituida para responder de su gestión.
3. En la inscripción de la renuncia efectuada por la entidad gestora o depositaria se hará constar que aquélla no produce efecto hasta transcurridos dos años desde la notificación fehaciente a la Comisión de Control del fondo. La fecha de dicha notificación se consignará asimismo en la inscripción.
4. En la inscripción del cese de la entidad gestora o depositaria por disolución, por suspensión de pagos o quiebra, por exclusión del Registro especial que corresponda o por otra razón, se hará constar la causa del cese y la indicación de que el fondo quedará disuelto si en el plazo de un año no se designa nueva entidad gestora o depositaria. Si cesare la entidad gestora, se expresará que la gestión queda provisionalmente encomendada a la entidad depositaria. Si cesare la entidad depositaria, se indicará que los activos financieros y el efectivo del fondo se han depositado en el Banco de España.

Artículo 292. *Título inscribible.*

1. La inscripción de la constitución, de la modificación de las normas de funcionamiento, de la sustitución de la entidad gestora o depositaria, de la delegación de facultades de representación, de la disolución y liquidación del fondo, y del contrato que determine la movilización de un plan de pensiones, se practicará en virtud de escritura pública.
2. Para los demás actos bastará certificación del acuerdo del órgano u órganos correspondientes, cuyas firmas estén legitimadas notarialmente.
3. La facultad de certificar y elevar a público los anteriores actos corresponderá, a los efectos de la inscripción en el Registro Mercantil, al órgano de administración de la entidad gestora en los términos establecidos en la sección 3.^a del capítulo III del Título II de este Reglamento.

Artículo 293. *Documentos complementarios.*

1. A la escritura pública que recoja la modificación de las normas de funcionamiento de un fondo se acompañará la autorización administrativa previa.

2. A la escritura pública que recoja el acuerdo de disolución o la liquidación se acompañarán los documentos que acrediten los requisitos de publicidad, auditoría y garantía que previene la legislación de los fondos de pensiones.

3. A la escritura que refleje la sustitución de la entidad gestora o depositaria se acompañará, en su caso, el acuerdo de la Comisión de Control y el documento que acredite la aceptación de la nueva entidad.

4. A la certificación que acredite la integración de un plan de pensiones en un fondo se acompañarán una copia del plan y el correspondiente dictamen actuarial, que quedarán depositados en el Registro.

5. A la certificación que acredite la renuncia efectuada por la entidad gestora o depositaria se acompañará la notificación fehaciente a la Comisión de Control del fondo.

Artículo 294. *Notas de referencia.*

1. Inscrito un fondo de pensiones, se practicará en la hoja abierta a las entidades gestora y depositaria una nota marginal en la que se hará constar el hecho de haber asumido la condición de gestora o depositaria de un fondo y los datos de la inscripción registral del fondo.

2. Si la entidad gestora o depositaria estuviese inscrita en un Registro distinto de aquel en que se hubiese inscrito el fondo, se practicarán las oportunas comunicaciones de oficio entre los Registradores.

3. Para inscribir la sustitución de las personas que ocupan los órganos de administración de las entidades gestora o depositaria, deberá acreditarse fehacientemente el haberse notificado tal sustitución a la Comisión de Control del fondo.

CAPÍTULO XI

De la inscripción de las sucursales y de los empresarios extranjeros

Sección 1.ª De las sucursales

Artículo 295. *Noción de sucursal.*

A efectos de lo prevenido en este Reglamento, se entenderá por sucursal todo establecimiento secundario dotado de representación permanente y de cierta autonomía de gestión, a través del cual se desarrollen, total o parcialmente, las actividades de la sociedad.

Artículo 296. *Registro competente.*

1. La apertura de sucursales deberá inscribirse primeramente en la hoja abierta a la sociedad. Posteriormente, será objeto de inscripción separada en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio de la sucursal.

2. Cuando el domicilio de la sucursal radique en la misma provincia en que esté situado el domicilio de la sociedad, la apertura de la sucursal sólo se inscribirá en la hoja abierta a la sociedad.

No obstante, cuando el Registrador lo considere necesario para mayor claridad de los asientos, podrá abrirse hoja propia en el mismo Registro a las diversas sucursales de la misma circunscripción registral.

Artículo 297. *Circunstancias de las inscripciones.*

1. En la inscripción que se practique en la hoja abierta a la sociedad se hará constar el establecimiento de la sucursal, con indicación de:

- 1.º Cualquier mención que, en su caso, identifique a la sucursal.
- 2.º El domicilio de la misma.
- 3.º Las actividades que, en su caso, se le hubiesen encomendado.

4.º La identidad de los representantes nombrados con carácter permanente para la sucursal, con expresión de sus facultades.

2. En la primera inscripción de la hoja abierta a la sucursal se harán constar, además de las circunstancias anteriores, la identidad de la sociedad y el nombre y apellidos o denominación social de sus administradores, con indicación del cargo que ostenten.

Artículo 298. *Sucesión de inscripciones.*

1. Una vez inscrita la apertura de la sucursal en la hoja de la sociedad, ésta solicitará una certificación de la inscripción practicada y de los administradores cuyo cargo estuviese vigente, y la presentará en el Registro en cuya circunscripción radique la sucursal, a fin de que se practique la primera inscripción de la sucursal.

2. El Registrador correspondiente al domicilio de la sucursal, una vez practicada la primera inscripción, remitirá al Registrador Mercantil Central los datos que hayan de publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y se refieran exclusivamente a la sucursal.

Artículo 299. *Actos posteriores.*

La disolución, el nombramiento de liquidadores, el término de la liquidación y la suspensión de pagos o la quiebra de la sociedad, así como la modificación de cualquiera de las circunstancias mencionadas en el artículo 297 y el cierre de la sucursal, una vez inscritos en la hoja de la sociedad, se harán constar en el Registro Mercantil del domicilio de la sucursal por medio de certificación.

Éste remitirá los datos correspondientes al Registrador Mercantil Central cuando afecten exclusivamente a la sucursal.

Artículo 300. *Inscripción de la primera sucursal establecida por sociedad extranjera.*

1. Las sociedades extranjeras que establezcan una sucursal en territorio español la inscribirán en el Registro Mercantil correspondiente al lugar de su domicilio, presentando a tal efecto y debidamente legalizados, los documentos que acrediten la existencia de la sociedad, sus estatutos vigentes y sus administradores, así como el documento por el que se establezca la sucursal.

2. En la primera inscripción de la sucursal, además de las circunstancias relativas a la sociedad que resulten de los documentos presentados, incluidos los datos registrales de la misma, así como el nombre, apellidos y cargo de sus administradores, se harán constar las circunstancias contenidas en el apartado primero del artículo 297.

Artículo 301. *Inscripción de la segunda o posterior sucursal establecida por sociedad extranjera.*

Cuando una sociedad extranjera estableciere segunda o posteriores sucursales en territorio español, la primera inscripción de éstas contendrá:

1.^a Las circunstancias mencionadas en el apartado primero del artículo 297, según figuren en el documento por el que se establezca la sucursal.

2.^a Los datos registrales y, en su caso, la denominación de la sucursal en cuya hoja consten los datos relativos a la sociedad.

3.^a La identidad de los administradores de la sociedad, con indicación de sus cargos.

Artículo 302. *Actos posteriores.*

1. El cambio de la denominación y domicilio de la sociedad, el cese, renovación o nombramiento de nuevos administradores, la disolución, el nombramiento de liquidadores, el término de la liquidación y la quiebra o suspensión de pagos de la sociedad se harán constar en las hojas de todas las sucursales que tenga establecidas en territorio español.

2. La modificación de las circunstancias a que se refiere el apartado primero del artículo 297 se hará constar en la hoja de la sucursal afectada.

3. La modificación de los estatutos de la sociedad extranjera se hará constar en la hoja abierta en la sucursal en que consten los datos relativos a la sociedad.

Artículo 303. *Cierre de la primera sucursal de sociedad extranjera.*

1. No podrá cerrarse la hoja de la primera sucursal de sociedad extranjera, en el caso de que ésta tuviese otra u otras sucursales en España, sin que previamente se haya acreditado el traslado a la hoja de cualquiera de ellas de los datos relativos a la sociedad.

2. El traslado contemplado en el apartado anterior se regirá por las reglas sobre el traslado del domicilio.

Artículo 304. *Publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».*

Practicada la inscripción, el Registrador en cuya circunscripción radique una sucursal de sociedad extranjera, remitirá al Registrador Mercantil Central los datos que hayan de publicarse en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

Artículo 305. *Publicidad formal de los datos de la sociedad.*

1. La publicidad relativa a los datos de la sociedad podrá solicitarse y hacerse efectiva a través del Registro de la sucursal.

2. A tal efecto, presentada la solicitud en el Registro de la sucursal, éste oficiará por medio de telecopia al de la sociedad o al de la sucursal donde consten los datos relativos a la sociedad extranjera, al objeto de que le remita la información correspondiente.

3. El Registrador de destino hará la remisión por correo. No obstante, la nota simple habrá de remitirse por telecopia o procedimiento similar, cuando así se solicite.

Artículo 306. *Eficacia frente a terceros.*

En caso de discrepancia, los datos contenidos en la hoja abierta a la sucursal prevalecerán respecto de terceros de buena fe sobre los que figuren en la hoja de la sociedad.

Artículo 307. *Ámbito de aplicación.*

Lo dispuesto en esta sección respecto de las sucursales de sociedades será aplicable a las sucursales o establecimientos secundarios del empresario individual, a las de las demás entidades españolas inscribibles y a las de las entidades extranjeras con personalidad jurídica y fin lucrativo.

Artículo 308. *Documentación de la sucursal.*

Los empresarios individuales, sociedades y entidades deberán hacer constar en toda la documentación, correspondencia, notas de pedido y facturas de su sucursal, además de las circunstancias establecidas en el artículo 24 del Código de Comercio, los datos de inscripción de la sucursal en el Registro Mercantil.

Sección 2.^a De la inscripción de los empresarios y sus actos

Téngase en cuenta que esta actualización de la rúbrica, establecida por el artículo único.2 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según determina su disposición final 3.

Redacción anterior:
"Sección 2.^a De los empresarios extranjeros"

Artículo 308 bis. *Creación en línea de sucursales de una sociedad establecida en otro estado miembro de la Unión Europea.*

1. Las sociedades de otro Estado miembro podrán crear una o varias sucursales en cualquier lugar del territorio nacional mediante el procedimiento íntegramente electrónico aplicable a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada relativo a su inscripción en el Registro Mercantil sin perjuicio de utilizar cualquier otro procedimiento legalmente establecido conforme a lo dispuesto en el artículo 20 bis y concordantes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

2. Toda información y documentos relativos a la creación primera o sucesivas, actos posteriores o cierre de las sucursales se presentarán íntegramente en línea, sin perjuicio de que la sociedad prefiera la presentación en línea notarial en el domicilio social de la sucursal.

3. La inscripción de las sucursales se regulará por lo previsto en este capítulo. No es de aplicación lo dispuesto en el artículo 302.3 del Reglamento del Registro Mercantil.

4. El Registrador Mercantil, una vez recibida toda la documentación requerida para la creación en línea de una sucursal procederá a su inscripción en el plazo máximo de diez días laborables. Si se excediera de dicho plazo, se notificará al solicitante los motivos del retraso.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.3 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 308 ter. *Documentación a presentar para la creación en línea de una sucursal.*

Los documentos e informaciones que se deben presentar para la inscripción en el Registro Mercantil de una sucursal son los siguientes:

a) Documento que acredite la existencia de la sociedad y donde consten los datos de denominación y forma jurídica de la sociedad, domicilio, datos registrales, el EUID, y el nombre y apellidos o denominación social de sus administradores, con indicación del cargo que ostenten.

Al procederse al registro de la sucursal, el registrador comprobará la información sobre la sociedad a través del sistema de interconexión de registros.

b) Documento por el que se establezca la sucursal.

c) Cualquier mención que, en su caso, identifique a la sucursal.

d) Domicilio de la sucursal, con indicación de la calle y número o lugar de situación, la localidad, el municipio y provincia.

e) Actividades que, en su caso, se le hubiesen encomendado.

f) Identidad de los representantes nombrados con carácter permanente para la sucursal, con expresión de sus facultades.

g) Todos aquellos otros documentos o indicaciones cuya inscripción establezcan las leyes.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.3 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 308 quater. *Cierre en línea de una sucursal.*

El cierre en línea de la sucursal se registrará por el mismo procedimiento establecido para la extinción de la sociedad.

Se deberá aportar el acuerdo de cierre de la sucursal adoptado por el órgano competente de la sociedad.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.3 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Sección 3.^a Información societaria europea y su acceso mediante la plataforma central europea y el Identificador Único Europeo (EUID)

Téngase en cuenta que esta sección, añadida por el artículo único.4 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 308 quinquies. *Información societaria europea.*

1. El Registro Mercantil asegurará la interconexión con la plataforma central europea en la forma que se determine por las normas de la Unión Europea y las normas reglamentarias que las desarrollen.

2. El intercambio de información a través del sistema de interconexión con la plataforma central europea facilitará a los interesados la obtención de información sobre los datos registrales referentes a:

a) El nombre y forma jurídica de la sociedad, su domicilio social, el Estado miembro en el que estuviera registrada, su número de registro y su Identificador Único Europeo (EUID).

b) La escritura de constitución y los estatutos, si no estuviesen incorporados a aquella.

c) Las modificaciones de los actos a que se refiere la letra b), comprendida la prórroga de la sociedad.

d) Después de cada modificación de la escritura de constitución o de los estatutos, el texto íntegro del acto modificado, en su redacción actualizada.

e) El nombramiento, el cese de funciones, así como la identidad de las personas que, como órgano legalmente previsto, o como miembros de tal órgano:

1.º Tengan el poder de obligar a la sociedad con respecto a terceros y representarla en juicio, expresando si para obligar a la sociedad dichas personas pueden hacerlo por sí solas o deben actuar conjuntamente.

2.º Participen en la administración, la vigilancia o el control de la sociedad.

3.º Hayan resultado inhabilitadas para ejercer el cargo de administrador de la sociedad.

f) Al menos anualmente, el importe del capital suscrito, cuando la escritura de constitución o los estatutos mencionen un capital autorizado, a menos que todo aumento de capital suscrito implique una modificación de los estatutos.

g) Los documentos contables por cada ejercicio presupuestario, que deben publicarse de conformidad con la legislación vigente.

h) Todo cambio de domicilio social.

i) La disolución de la sociedad.

j) La resolución judicial que declare la nulidad de la sociedad.

k) El nombramiento y la identidad de los liquidadores, así como sus poderes respectivos, a menos que estos poderes resultasen expresa y exclusivamente de la ley o de los estatutos.

l) La inscripción de la escritura de extinción de la sociedad.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.4 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 308 sexties. *Información sobre sucursales de sociedades europeas.*

El intercambio de información a través del sistema de interconexión facilitará a los interesados la obtención de información sobre las indicaciones referentes a las sucursales de sociedades de otros Estados miembros:

- a) El domicilio de la sucursal.
- b) La indicación de las actividades de la sucursal.
- c) El número de Registro de la sociedad y su EUID.
- d) La denominación y la forma jurídica de la sociedad, así como la denominación de la sucursal si esta última no corresponde a la de la sociedad.
- e) El nombramiento, el cese en funciones incluido el cese por inhabilitación, así como la identidad de las personas que tengan poder para obligar a la sociedad frente a terceros y de representarla en juicio: como órgano de la sociedad legalmente previsto o como miembros de tal órgano, de conformidad con la publicidad dada en la sociedad de acuerdo con la letra e) del artículo 17.5 del Código de Comercio; como representantes permanentes de la sociedad para la actividad de la sucursal, con indicación del contenido de sus poderes.
- f) La disolución de la sociedad.
- g) El nombramiento y la identidad de los liquidadores, así como sus poderes respectivos, a menos que estos poderes resultasen expresa y exclusivamente de la ley o de los estatutos.
- h) La extinción de la sociedad.
- i) Los procedimientos de insolvencia, o cualquier otro procedimiento análogo del que sea objeto la sociedad.
- j) Las cuentas anuales y, en su caso, las cuentas consolidadas de la sociedad que hubieran sido elaboradas conforme a su legislación.
- k) El cierre de la sucursal.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.4 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 308 septies. *Modificación registral de datos de sucursales transfronterizas intracomunitarias.*

1. A los efectos de la debida coordinación de la información sobre matrices y sucursales, los Registros Mercantiles notificarán sin demora, a través del sistema de interconexión de registros mercantiles, los siguientes datos de las sociedades matrices inscritas en España que tengan sucursales en otros Estados miembros:

- a) Las modificaciones relativas a la denominación, el domicilio social, el número de registro, la forma jurídica de la sociedad, las modificaciones relativas al nombramiento, el cese de funciones, y la identidad de las personas que participen en la administración, vigilancia o control de la sociedad o que tengan poderes de representación. También notificará el depósito de los documentos contables de la sociedad.
- b) La información relativa a la apertura y clausura de procedimientos de liquidación e insolvencia y sobre la extinción de la sociedad.

2. A los efectos de la debida coordinación de la información sobre matrices y sucursales, los Registros Mercantiles notificarán, sin demora, a través del sistema de interconexión de

registros mercantiles, la apertura, el cierre y supresión del registro de las sucursales de sociedades de otros Estados miembros inscritas en España.

3. Los Registros Mercantiles, que reciban a través del sistema de interconexión de registros mercantiles informaciones relativas a las sociedades matrices de otros Estados miembros con sucursales inscritas en España, así como informaciones relativas a las sucursales registradas en otros Estados miembros de sociedades matrices inscritas, acusarán recibo de la información y consignarán o actualizarán, sin demora, las informaciones que reciban, en particular, tratándose de las descritas en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

Cuando la información que se reciba sea la relativa a la apertura y clausura de procedimientos de liquidación e insolvencia y sobre extinción de sociedades matrices inscritas en otros Estados miembros con sucursales en España, en la publicidad que expidan sobre las referidas sucursales se hará mención obligatoria de los procedimientos de liquidación e insolvencia de sus respectivas matrices, así como sobre su extinción, indicando el Registro en que consten inscritos dichos actos y su fecha.

Téngase en cuenta que este artículo, añadido por el artículo único.4 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Sección 4.^a De los empresarios extranjeros

Téngase en cuenta que esta sección, añadida por el artículo único.5 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

Artículo 309. *Traslado de domicilio a territorio nacional.*

1. Cuando un empresario o entidad extranjera inscribible con arreglo a la legislación española traslade su domicilio a territorio nacional, se harán constar en la primera inscripción todos los actos y circunstancias que sean de consignación obligatoria conforme a la normativa española y se hallen vigentes en el Registro extranjero.

Dicha inscripción se practicará en virtud de certificación literal o traslado de la hoja o expediente del Registro extranjero.

2. Será preciso, además, el depósito simultáneo en el Registro Mercantil de las cuentas anuales correspondientes al último ejercicio terminado.

Artículo 309 bis. *Inscripción de sociedad anónima europea filial.*

La constitución y demás actos inscribibles de una sociedad anónima europea filial se inscribirán en el Registro Mercantil de su domicilio conforme a lo dispuesto para las sociedades anónimas, identificando a las sociedades o entidades matrices conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de este Reglamento.

CAPÍTULO XII

De la inscripción de la emisión de obligaciones

Artículo 310. *Circunstancias de la inscripción de la emisión.*

1. La inscripción de la emisión de obligaciones se practicará en la hoja abierta o que a tal efecto se abra a la entidad emisora en el Registro Mercantil, en la que se expresarán las siguientes circunstancias:

1.^a La denominación de la entidad, el capital social desembolsado o la cifra de valoración de sus bienes, y, en su caso, el importe de las reservas que figuran en el último balance aprobado y de las cuentas de regularización y actualización de balances aceptadas por el Ministerio de Economía y Hacienda.

2.^a El importe total de la emisión y la serie o series de los valores que deban lanzarse al mercado, indicando si se representan por medio de títulos o por medio de anotaciones en cuenta.

3.^a Las condiciones de la emisión, la fecha en que deba abrirse la suscripción y el plazo para su realización.

4.^a El valor nominal, así como los intereses, vencimientos y primas y lotes de las obligaciones, si los tuviere.

5.^a Las garantías de la emisión, con indicación de sus datos identificadores y, en su caso, el Registro público donde se ha inscrito la hipoteca o la entidad depositaria de los efectos pignorados.

6.^a La constitución del Sindicato de obligacionistas, sus características y normas de funcionamiento, así como la indicación de su primer Presidente.

7.^a Las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones entre la sociedad y el Sindicato.

2. Si las obligaciones fueran convertibles en acciones, en la inscripción se consignarán las bases y modalidades de la conversión.

3. Cuando la entidad emisora no fuese sociedad anónima y no hubiere constituido al tiempo de la emisión el Sindicato de obligacionistas, las circunstancias 6.^a y 7.^a del apartado 1 se harán constar en inscripción separada mediante cualquiera de los títulos a que se refiere el artículo 9 de la Ley de 24 de diciembre de 1964.

Artículo 311. *Constancia de la suscripción.*

Agotada la suscripción de las obligaciones o transcurrido el plazo previsto al efecto, se hará constar al margen de la inscripción de la emisión la suscripción total o el importe efectivamente suscrito en virtud de acta notarial en la que el administrador de la sociedad manifieste bajo su responsabilidad la veracidad de dicho extremo, y a la que se incorporarán, en su caso, las matrices de los títulos emitidos.

Artículo 312. *Nombramiento del Comisario.*

Celebrada la primera reunión de la Asamblea general de obligacionistas, deberá inscribirse el acuerdo por el que se confirme en el cargo de Presidente al Comisario o el nombramiento, debidamente aceptado, de la persona que haya de sustituirle. Todo cambio posterior en la titularidad del cargo de Presidente será necesariamente inscrito.

Artículo 313. *Inscripción del Reglamento del Sindicato.*

Deberá igualmente inscribirse el Reglamento del Sindicato válidamente aprobado por la Asamblea de obligacionistas o las modificaciones y adiciones que ésta hubiese introducido en las normas contenidas en la escritura de emisión relativas a la estructura y funcionamiento del Sindicato, así como las ulteriores revisiones de aquellos que la Asamblea acordare.

Artículo 314. *Inscripción de la modificación de la emisión.*

Toda modificación de las condiciones de la emisión convenida entre la sociedad y el Sindicato dentro de los límites de su competencia deberá inscribirse en el Registro Mercantil.

Artículo 315. *Cancelación de la inscripción de la emisión.*

1. La cancelación total de la inscripción de la emisión o la consignación registral del pago parcial de los valores en circulación se practicarán cuando la sociedad haya satisfecho legítimamente todos o parte de los emitidos, presentando al efecto acta notarial en la que el administrador manifieste bajo su responsabilidad esa circunstancia mediante exhibición de los libros y documentos correspondientes, y el Notario dé fe de que se le han exhibido los

títulos inutilizados o un muestreo de los mismos o, en su caso, la certificación expedida por la entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta acreditativa de la cancelación total o parcial.

2. Si se tratare de obligaciones hipotecarias, la cancelación por amortización se practicará presentando en el Registro cualquiera de los documentos a que se refiere el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, con la nota de haberse practicado la cancelación o cancelaciones correspondientes en el Registro de la Propiedad. También podrá practicarse en virtud de certificación literal o en relación, de la cancelación practicada, expedida por el Registrador de la Propiedad.

Artículo 316. *Cancelación mediante convenio.*

1. Los convenios celebrados entre la sociedad y el Sindicato de obligacionistas por los cuales aquélla deba rescatar todas o parte de las obligaciones emitidas se inscribirán en el Registro Mercantil.

2. Cuando, al ejecutar el convenio, no se hubieren podido rescatar todos los valores afectados, para la cancelación de la inscripción de la emisión bastará acompañar al acta notarial a que se refiere el apartado primero del artículo anterior justificación del previo ofrecimiento y de la consignación del importe de los valores no rescatados, hecha con los requisitos previstos en los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

Artículo 317. *Cancelación parcial.*

Cuando la cancelación sea parcial, en el documento en cuya virtud haya de practicarse se expresará la serie y número de los valores a que la amortización se refiera. Las mismas circunstancias habrán de consignarse en el asiento.

Artículo 318. *Título inscribible.*

1. Salvo disposición específica en contrario, los actos a que se refieren los artículos anteriores deberán constar, para su inscripción, en escritura pública.

2. En la escritura de emisión se hará constar la declaración de los administradores de que en la emisión se han cumplido todos los trámites previstos en el artículo 26 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en los casos en que ello sea preceptivo.

Si la emisión fuera de obligaciones convertibles, a la escritura se acompañará el informe de los administradores explicativo de las bases y modalidades de conversión, así como el de los auditores de cuentas.

Artículo 319. *Delegación de la facultad de acordar la emisión de obligaciones.*

1. Para su inscripción, la escritura pública otorgada por los administradores en uso de la facultad de emitir obligaciones delegada por la Junta general expresará, además de las circunstancias generales y de las previstas en el apartado primero del artículo 310, el contenido íntegro del acuerdo de delegación, la cuantía dispuesta respecto del límite de la delegación y la que quede por disponer.

2. Los administradores deberán hacer uso de la facultad delegada dentro del plazo de cinco años.

CAPÍTULO XIII

De la inscripción de las situaciones concursales y de otras medidas de intervención

Sección 1.^a De la inscripción de las situaciones concursales y de su publicidad

Artículo 320. *Inscripción del concurso.*

1. En la hoja abierta a cada empresario individual, sociedad o entidad inscribible se inscribirán:

a) Los autos de declaración y de reapertura del concurso voluntario o necesario.

b) El auto de apertura de la fase de convenio; la sentencia de aprobación del convenio; la sentencia que declare el incumplimiento del convenio, y la sentencia que declare la nulidad del convenio.

c) El auto de apertura de la fase de liquidación, el auto de aprobación del plan de liquidación, y, en su caso, el auto que refleje la adopción de medidas administrativas que comporten la disolución de una entidad y que excluyen la posibilidad de declarar el concurso.

d) El auto de conclusión del concurso y la sentencia que resuelve la impugnación del auto de conclusión.

e) El auto de formación de la sección de calificación y la sentencia de calificación del concurso como culpable.

f) Cuantas resoluciones dicte el juez del concurso en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa.

2. En el caso de declaración conjunta del concurso de varios deudores y en el caso de acumulación de concursos, se hará constar esta circunstancia en la hoja abierta a cada uno de los deudores, con expresión de la identidad de los demás.

Artículo 321. *Título de inscripción.*

1. Los asientos a que se refiere el artículo anterior se practicarán en virtud de mandamiento judicial, en el que se expresará necesariamente si la resolución correspondiente es o no firme. En tanto no sea firme, será objeto de anotación preventiva.

2. Si la resolución contuviera algún pronunciamiento en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa, el mandamiento deberá identificar los bienes y derechos inscritos en registros públicos si los datos obrasen en las actuaciones.

Artículo 322. *Inscripción en el Registro Mercantil.*

1. En la inscripción que se practique en la hoja abierta al sujeto inscrito se transcribirá la parte dispositiva de la resolución judicial, con expresión del nombre y número del juzgado o del tribunal que la hubiera dictado, la identidad del juez o, en el caso de tribunales colegiados, del ponente, el número de autos y la fecha de la resolución.

2. Si no estuviera inscrito en el Registro Mercantil el empresario individual que hubiera sido declarado en concurso de acreedores, se procederá, con carácter previo, a su inscripción en virtud de un mandamiento judicial, que deberá contener las circunstancias necesarias para dicha inscripción.

3. Si no estuviera inscrita en el Registro Mercantil la sociedad mercantil que hubiera sido declarada en concurso de acreedores, se procederá a su inscripción. En el caso de que faltara la escritura de constitución, la inscripción se practicará en virtud de un mandamiento judicial, que deberá contener, al menos, la denominación y el domicilio de la sociedad y la identidad de los socios de los que el juez tenga constancia.

Artículo 323. *Remisión de datos al Registro Mercantil Central y a los registros públicos de bienes.*

1. Los registradores mercantiles, remitirán al Registro Mercantil Central, inmediatamente después de practicar el correspondiente asiento, los datos relativos a las resoluciones judiciales en materia concursal a las que se refiere el artículo 320 que sean suficientes para que, conforme a lo dispuesto por el artículo 390, la información que facilite el Registro Mercantil Central y su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil permitan apreciar el contenido esencial del asiento al que se refieran.

2. Si los datos relativos a los bienes que obraran en las actuaciones y en el mandamiento fueran suficientes, el mismo día en que se hubiera practicado el correspondiente asiento, los registradores mercantiles remitirán una certificación del contenido de la resolución dictada por el juez del concurso al Registro de la Propiedad, al Registro de Bienes Muebles o a cualquier otro registro público de bienes competente.

3. La comunicación a los registros públicos de bienes será telemática y estará autorizada con la firma electrónica del registrador mercantil o, si no fuera posible, se realizará mediante

correo certificado urgente, con acuse de recibo. Esta certificación será título bastante para practicar los correspondientes asientos.

Artículo 324. *Publicidad informativa de las resoluciones concursales inscribibles en los registros públicos de personas.*

(Sin contenido)

Artículo 325. *Cancelación de asientos.*

1. Las anotaciones preventivas de situaciones concursales se cancelarán de oficio o a instancia de parte una vez transcurrido el plazo de caducidad.

2. Los asientos relativos al convenio se cancelarán mediante el mandamiento judicial o testimonio del auto de conclusión del concurso por cumplimiento del convenio.

3. Los demás asientos relativos a situaciones concursales, salvo los referentes a la sentencia de calificación, serán cancelados mediante mandamiento o testimonio del auto de conclusión del concurso.

4. Los asientos relativos a la calificación del concurso de acreedores serán cancelados por el registrador, de oficio o instancia de parte, una vez transcurrido un mes desde la fecha en que hubiera finalizado la inhabilitación.

5. La hoja registral de la entidad extinguida como consecuencia de la conclusión del concurso de acreedores se cancelará en virtud del mandamiento o testimonio del auto de conclusión, una vez que sea firme.

Sección 2.ª De la inscripción de medidas administrativas respecto de entidades financieras y de otras entidades jurídicas

Artículo 326. *Medidas administrativas inscribibles.*

1. En la hoja abierta a cada entidad se inscribirán:

1.º Las medidas de intervención de dichas entidades y de sustitución provisional de sus órganos de administración o dirección acordadas por la autoridad administrativa competente.

En particular, respecto de las entidades de seguros y, en la medida en que sean aplicables, en relación a las entidades gestoras de fondos de pensiones, y planes y fondos de pensiones, se inscribirán las medidas de control especial a que se refieren el apartado 7 y los párrafos a) y d) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

2.º Las medidas de intervención de las operaciones de intervención acordadas por la autoridad administrativa competente.

3.º Las sanciones de suspensión, separación o separación con inhabilitación, impuestas a quienes ejerzan cargos en la administración o dirección en entidades, con expresión de la duración de la sanción.

Cuando el sancionado sea empresario, la sanción de separación con inhabilitación se inscribirá, además, en la hoja correspondiente a dicho empresario.

Si el sancionado no estuviera inscrito, se procederá a la previa inscripción del mismo. 4.º La revocación de la autorización a la entidad para operar en un determinado sector o ramo de actividad.

5.º La disolución acordada de oficio de dichas entidades, el nombramiento y cese de liquidadores, así como la declaración de extinción de la entidad. En este último caso, el Registrador procederá a extender diligencia de cierre en la hoja de la entidad extinguida.

2. A efectos de lo dispuesto en esta sección, serán consideradas entidades financieras las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito, las de seguro, las entidades gestoras de fondos de pensiones, los planes y fondos de pensiones y las que ejerzan en el ámbito del mercado de valores que se hallen inscritas en los correspondientes Registros especiales a cargo del Banco de España, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Artículo 327. *Título inscribible y circunstancias de la inscripción.*

1. Los asientos a que se refiere el artículo anterior se practicarán en virtud de la correspondiente resolución administrativa.

2. En la inscripción se transcribirá la parte dispositiva de la resolución administrativa, con expresión de la autoridad y de la fecha en que se hubiera dictado.

En su caso, el Registrador inscribirá también el nombre y apellidos o denominación de las personas o entidades que hayan de ejercer las funciones de intervención o sean nombradas administradores provisionales, liquidadores o liquidadores-delegados, con indicación de si tales personas o entidades deben actuar individual o conjuntamente y, cuando proceda, de sus funciones o facultades.

Artículo 328. *Medidas administrativas inscribibles respecto de entidades financieras cabeza de grupo consolidado.*

En la hoja abierta a cada entidad financiera cabeza de grupo consolidado, que no tenga la condición de entidad de crédito, se inscribirá la resolución administrativa de disolución forzosa de aquella entidad y la apertura del período de liquidación, con expresión del nombre y apellidos o denominación de los liquidadores y de su régimen de actuación.

TÍTULO III

De otras funciones del Registro Mercantil

CAPÍTULO I

De la legalización de los libros de los empresarios

Artículo 329. *Obligación de legalización de los libros obligatorios.*

1. Los libros que obligatoriamente deben llevar los empresarios con arreglo a disposiciones legales vigentes se legalizarán en el Registro Mercantil de su domicilio.

2. Asimismo, podrán ser legalizados por el Registro Mercantil los libros de detalle del Libro Diario y cualesquiera otros que se lleven por los empresarios en el ámbito de su actividad.

Artículo 330. *Solicitud de legalización.*

1. La solicitud de legalización se efectuará mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador Mercantil competente, en la que se reflejarán las siguientes circunstancias:

1.^a Nombre y apellidos del empresario individual o denominación de la sociedad o entidad, y, en su caso, datos de identificación registral, así como su domicilio.

2.^a Relación de los libros cuya legalización se solicita, con expresión de si se encuentran en blanco o si han sido formados mediante la encuadernación de hojas anotadas, así como del número de folios u hojas de que se compone cada libro.

3.^a Fecha de apertura y, en su caso, de cierre de los últimos libros legalizados de la misma clase que aquellos cuya legalización se solicita.

4.^a Fecha de la solicitud.

2. Con la solicitud, que habrá de estar debidamente suscrita y sellada, deberán acompañarse los libros que pretendan legalizarse.

3. Los sujetos sometidos a inscripción obligatoria y no inscritos sólo podrán solicitar la legalización una vez presentada a inscripción la escritura de constitución. Los libros no serán legalizados hasta que la inscripción se practique.

Artículo 331. *Tramitación de la solicitud.*

1. Presentada la instancia y los libros a legalizar, se practicará en el Diario el correspondiente asiento de presentación.

2. En el asiento se harán constar la fecha de presentación de la instancia, la identificación del empresario solicitante y el número y clase de los libros a legalizar.

Artículo 332. *Presentación de libros en blanco.*

Los libros obligatorios que se presenten para su legalización antes de su utilización deberán estar, ya se hallen encuadernados o formados por hojas móviles, completamente en blanco y sus folios numerados correlativamente.

Artículo 333. *Presentación de hojas encuadernadas.*

1. Los libros obligatorios formados por hojas encuadernadas con posterioridad a la realización en ellas de asientos y anotaciones por cualquier procedimiento idóneo deberán estar encuadernados de modo que no sea posible la sustitución de los folios y deberán tener el primer folio en blanco y los demás numerados correlativamente y por el orden cronológico que corresponda a los asientos y anotaciones practicados en ellas. Los espacios en blanco deberán estar convenientemente anulados.

2. Los libros obligatorios a que se refiere el apartado anterior deberán ser presentados a legalización antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

3. En el caso de que la legalización se solicite fuera del plazo legal, el Registrador lo hará constar así en la diligencia del Libro y en el asiento correspondiente del Libro-fichero de legalizaciones.

Artículo 334. *Legalización de los libros.*

1. La legalización de los libros tendrá lugar mediante diligencia y sello.

2. La diligencia, firmada por el Registrador, se extenderá en el primer folio. En la misma se identificará al empresario, incluyendo, en su caso, sus datos registrales y se expresará la clase de libro, el número que le corresponda dentro de los de la misma clase legalizados por el mismo empresario, el número de folios de que se componga, y el sistema y contenido de su sellado.

3. El sello del Registro se pondrá en todos los folios mediante impresión o estampillado. También podrán ser sellados los libros mediante perforación mecánica de los folios, o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la legalización.

Artículo 335. *Plazo para la legalización.*

Si la solicitud se hubiera realizado en la debida forma y los libros reuniesen los requisitos establecidos por la Ley y este Reglamento, el Registrador procederá a su legalización dentro de los quince días siguientes al de su presentación.

Artículo 336. *Notas de despacho.*

1. Practicada, suspendida o denegada la legalización, se tomará razón de esta circunstancia en el Libro de legalizaciones, y seguidamente se extenderán las oportunas notas al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

2. Un ejemplar de la instancia se devolverá al solicitante, acompañada, en su caso, de los libros legalizados. El otro ejemplar quedará archivado en el Registro.

3. Transcurridos tres meses desde la presentación de los libros sin que fueran retirados, podrá remitirlos el Registrador, con cargo al empresario solicitante, al domicilio consignado en la instancia, haciéndolo constar así al pie de la misma.

Artículo 337. *Libros de sucursales.*

Las sucursales que dispongan de libros propios podrán legalizarse en el Registro Mercantil de su domicilio.

CAPÍTULO II

Del nombramiento de expertos independientes y de auditores de cuentas

Sección 1.ª Del nombramiento de expertos independientes

Artículo 338. *Solicitud del nombramiento de expertos independientes.*

1. La solicitud de nombramiento de uno o varios expertos independientes para la elaboración de un informe sobre las aportaciones no dinerarias a sociedades anónimas o comanditarias por acciones se hará mediante instancia por triplicado, dirigida al Registrador Mercantil del domicilio social, expresando las circunstancias siguientes:

1.ª Denominación y datos de identificación registral de la sociedad o, en su caso, el nombre y apellidos de las personas que promuevan la constitución de la sociedad, así como su domicilio.

2.ª Descripción de los bienes, con indicación del lugar en que se encuentren, así como del número y valor nominal y, en su caso, prima de emisión de las acciones a emitir como contrapartida.

3.ª Declaración de no haberse obtenido en los últimos tres meses otra valoración de los mismos bienes, realizada por experto independiente nombrado por el Registrador Mercantil.

4.ª Fecha de la solicitud.

2. La instancia deberá ir suscrita, al menos, por una de las personas que promuevan la constitución de la sociedad o, si ya estuviera constituida, por la propia sociedad.

Artículo 339. *Tramitación de la solicitud.*

1. Presentada la instancia, se practicará en el Libro Diario el correspondiente asiento de presentación, en el que se identificará al solicitante y al presentante, y se indicarán sucintamente los bienes a valorar.

2. Practicado el asiento de presentación, se procederá a la apertura de un expediente numerado, cuya existencia se hará constar por nota al margen de aquel asiento. En el expediente se recogerán todas las incidencias a que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 340. *Nombramiento de expertos independientes.*

1. Dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, el Registrador designará, conforme a las normas que se dicten y, en ausencia de éstas, a su prudente arbitrio, un experto independiente entre las personas físicas o jurídicas que pertenezcan a profesión directamente relacionada con los bienes objeto de valoración o que se hallen específicamente dedicadas a valoraciones o peritaciones.

2. Cuando los bienes a valorar sean de naturaleza heterogénea o, aun no siéndolo, se encuentren en circunscripción perteneciente a distintos Registros mercantiles, el Registrador podrá nombrar varios expertos, expresando en el nombramiento los bienes a valorar por cada uno de ellos.

3. En la resolución por la que se nombre al experto o expertos independientes, determinará el Registrador la retribución a percibir por cada uno de los nombrados o los criterios para su cálculo.

La retribución de los expertos habrá de ajustarse, en su caso, a las reglas establecidas por los respectivos Colegios Profesionales y a las normas que a tal efecto se dicten por parte del Ministerio de Justicia.

4. El nombramiento se hará constar por diligencia en los ejemplares de la instancia presentada, uno de los cuales se entregará o remitirá al solicitante, otro será archivado en el Registro y el tercero se remitirá al experto. En caso de pluralidad de expertos, se enviarán fotocopias diligenciadas a cada uno de los nombrados.

Artículo 341. *Incompatibilidades del experto.*

1. Son causas de incompatibilidad para ser nombrado experto las establecidas para los peritos por la legislación procesal civil.

2. Cuando el experto nombrado fuese incompatible, deberá excusarse inmediatamente ante el Registrador, quien, previa notificación a los interesados, procederá a la designación de otro nuevo.

Artículo 342. *Recusación del experto.*

1. En cualquier momento, antes de la elaboración del informe, los interesados podrán recusar al experto por concurrir causa legítima, comunicándolo al Registrador, quien a su vez lo notificará al experto, por cualquier medio que permita dejar constancia de la fecha en que se recibe la notificación.

Transcurridos cinco días desde la notificación sin que el experto se haya opuesto compareciendo ante el Registrador, se anulará el nombramiento procediéndose a otro nuevo.

2. Si el experto se opusiese a la recusación, el Registrador, dentro de los dos días siguientes, resolverá según proceda.

Contra la resolución del Registrador podrán los interesados interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de quince días, a contar de la fecha de notificación de la resolución.

Artículo 343. *Nombramiento en favor de un mismo experto.*

El nombramiento de un experto que ya hubiera sido designado por el mismo Registrador dentro del último año deberá ser puesto en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Artículo 344. *Notificación y aceptación del nombramiento.*

1. El nombramiento se notificará al experto designado por cualquier medio que permita dejar constancia de la fecha en que se recibe la notificación.

2. En el plazo de cinco días a contar desde la fecha de la notificación deberá el nombrado comparecer ante el Registrador para aceptar el cargo, lo cual se hará constar por diligencia en la instancia archivada en el Registro.

Aceptado el cargo, se extenderá el correspondiente asiento en el Libro de nombramientos de expertos y auditores, indicándose el número de expediente.

3. Transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin haber comparecido el designado, cualquiera que fuese la causa que lo haya impedido, caducará su nombramiento, procediendo el Registrador a efectuar un nuevo nombramiento.

Artículo 345. *Plazo de la emisión del informe.*

1. Los expertos elaborarán su informe por escrito razonado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la aceptación del nombramiento.

Cuando concurren circunstancias excepcionales, el Registrador, a petición del propio experto, podrá conceder un plazo mayor.

2. Si el informe no es emitido en el plazo concedido, caducará el encargo, procediéndose por el Registrador a un nuevo nombramiento, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda haber incurrido el experto por el incumplimiento de su mandato.

Artículo 346. *Emisión del informe.*

Emitido el informe, el experto entregará el original a la persona que hubiera solicitado su nombramiento y comunicará tal entrega al Registrador Mercantil que lo hubiera nombrado, quien lo hará constar en el expediente, que cerrará en ese momento mediante la correspondiente diligencia. Esta circunstancia se consignará asimismo al margen del asiento de nombramiento.

Artículo 347. *Caducidad del informe.*

El informe emitido por el experto caducará a los tres meses de su fecha, salvo que con anterioridad hubiera sido ratificado por el propio experto, en cuyo caso prorrogará su validez tres meses más, a contar desde la fecha de ratificación.

Artículo 348. *Percepción de la retribución.*

1. Los expertos percibirán la retribución directamente de la sociedad en cuyo nombre se hubiera solicitado el informe y, si ésta no se hubiera constituido, de quien hubiera firmado la solicitud.

2. Los expertos podrán solicitar provisión de fondos a cuenta de sus honorarios antes de iniciar el ejercicio de sus funciones.

Artículo 349. *Solicitud de nombramiento de expertos en caso de fusión y de escisión.*

1. En caso de fusión o de escisión de sociedades, la solicitud de nombramiento de uno o varios expertos independientes para la emisión del preceptivo informe se hará individualmente por cada una de las sociedades que participan en la fusión o de las sociedades beneficiarias de la escisión.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el informe podrá ser común a todas las sociedades que participen en la fusión cuando éstas lo soliciten, debiendo suscribir la instancia, al menos, una persona con poder de representación por cada una de las sociedades interesadas.

En este caso la solicitud se presentará al Registrador Mercantil del domicilio social de la absorbente o del que figure en el proyecto de fusión como domicilio de la nueva sociedad a constituir, adjuntando certificación del proyecto de fusión emitida por cada uno de los órganos de administración de las sociedades solicitantes.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado primero, el informe podrá ser común a todas las sociedades beneficiarias de la escisión cuando éstas lo soliciten, debiendo suscribir la instancia, al menos, una persona con poder de representación por cada una de las sociedades afectadas.

La solicitud se presentará en este caso al Registrador mercantil del domicilio de cualquiera de ellas, adjuntando certificación del proyecto de escisión emitido por cada uno de los órganos de administración de las sociedades solicitantes.

Sección 2.^a Del nombramiento de auditores

Artículo 350. *Nombramiento de auditores de sociedades obligadas a verificación.*

Los administradores, el Comisario del Sindicato de obligacionistas o cualquier socio de sociedad anónima, de responsabilidad limitada o comanditaria por acciones obligadas a la verificación de las cuentas anuales y del informe de gestión, podrán solicitar del Registrador Mercantil del domicilio social el nombramiento de uno o varios auditores de cuentas en los siguientes casos:

a) Cuando la Junta general no hubiera nombrado a los auditores antes de que finalice el ejercicio a auditar. Si la Junta general sólo hubiera nombrado auditores titulares personas físicas, los legitimados anteriormente indicados podrán solicitar del Registrador Mercantil la designación de los suplentes.

Una vez finalizado el ejercicio a auditar, la competencia para el nombramiento de auditores para la verificación de las cuentas anuales y del informe de gestión de sociedades obligadas a ello, corresponderá exclusivamente al Registrador Mercantil del domicilio social o, previa revocación del designado por el Registrador, al Juez de Primera Instancia del domicilio social.

b) Cuando las personas nombradas no acepten el cargo dentro del plazo establecido en este Reglamento o, por cualquier causa justificada, no puedan cumplir sus funciones.

Artículo 351. *Solicitud de nombramiento de auditores de cuentas.*

1. La solicitud de nombramiento de auditor de cuentas se hará mediante instancia por triplicado, dirigida al Registrador Mercantil del domicilio social, expresando las circunstancias siguientes:

- 1.^a Nombre y apellidos del solicitante, con indicación del cargo que ostenta en la sociedad o de su condición de socio, así como su domicilio.
- 2.^a Denominación y datos de identificación registral de la sociedad a auditar, así como su domicilio.
- 3.^a Causa de la solicitud.
- 4.^a Fecha de la solicitud.

2. La instancia, debidamente suscrita, habrá de acompañarse, en su caso, de los documentos acreditativos de la legitimación del solicitante.

Artículo 352. *Legitimación para solicitar el nombramiento de auditor.*

1. Para solicitar el nombramiento de auditores de cuentas, los administradores y el Comisario del Sindicato de obligacionistas deberán figurar inscritos como tales en el Registro Mercantil.

2. Si la solicitud de nombramiento la efectuara un socio de sociedad obligada a la verificación de las cuentas anuales, deberá legitimarse éste según la naturaleza y, en su caso, el modo en que conste representada o documentada su participación social.

Artículo 353. *Tramitación de la solicitud.*

1. Presentada la instancia, se practicará el correspondiente asiento de presentación en el Diario, en el que se identificará al solicitante y al presentante y se expresarán la denominación y datos registrales de la sociedad a auditar y la causa de la solicitud.

2. Practicado el asiento de presentación, se procederá a la apertura de un expediente numerado, cuya existencia se hará constar por nota al margen de aquel asiento. En el expediente se recogerán todas las incidencias a que se refieren los artículos siguientes.

Artículo 354. *Oposición de la sociedad al nombramiento solicitado.*

1. Dentro de los cinco días siguientes al del asiento de presentación, el Registrador trasladará a la sociedad afectada copia de la instancia y de los documentos adjuntos a ella, por cualquier medio que permita dejar constancia de la fecha en que se reciba la notificación.

2. La sociedad sólo podrá oponerse al nombramiento solicitado si en el plazo de cinco días, a contar desde la fecha de la notificación, aporta prueba documental de que no procede el nombramiento o si niega la legitimación del solicitante. El escrito de oposición se archivará en el expediente.

3. Dentro de los cinco días siguientes al de la presentación del escrito de oposición, el Registrador resolverá según proceda. Contra la resolución del Registrador podrán los interesados interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de quince días a contar de la fecha de notificación de la resolución. El recurso se presentará, dentro del plazo indicado, en el Registro correspondiente, elevándose el expediente por el Registrador Mercantil a la Dirección General dentro de los cinco días siguientes.

4. Transcurrido el plazo de oposición sin haberse planteado ésta o, en otro caso, firme la resolución del Registrador, procederá éste al nombramiento solicitado.

Artículo 355. *Sistema de nombramiento.*

1. En el mes de enero de cada año, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas remitirá al Registrador Mercantil Central una lista de los auditores inscritos en el Registro Oficial al 31 de diciembre del año anterior, por cada circunscripción territorial de los Registros Mercantiles existentes. En cada una de las listas figurarán, por orden alfabético y numerados, el nombre y apellidos o la razón social o denominación de los auditores de

cuentas, así como su domicilio, que necesariamente deberá radicar en la circunscripción registral a que se refiera dicha lista.

Los auditores que tengan oficina o despacho abierto en distintas circunscripciones territoriales podrán figurar en las listas correspondientes a cada una de ellas.

2. Recibida la lista, el Registrador Mercantil Central remitirá a cada Registrador Mercantil la lista correspondiente a su circunscripción y publicará en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» el día y la hora del sorteo público para determinar en cada circunscripción el orden de nombramientos.

3. Efectuado el sorteo, se publicará en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» la letra del alfabeto que determine el orden de los nombramientos. Dicho orden comenzará a regir para los que se efectúen a partir del primer día hábil del mes siguiente en que hubiese tenido lugar la publicación y se mantendrá hasta que entre en vigor el correspondiente al año siguiente.

4. Los Registradores Mercantiles tendrán a disposición del público la lista de auditores correspondiente a su circunscripción.

Artículo 356. *Excepciones al sistema de nombramiento.*

1. Por excepción a lo dispuesto en el artículo anterior, cuando concurran circunstancias especiales o la última cuenta de pérdidas y ganancias depositada en el Registro de la sociedad a auditar no se hubiera formulado de forma abreviada, o la sociedad a auditar estuviera legalmente obligada a formular cuentas anuales e informe de gestión consolidados, el Registrador Mercantil, a falta de normas conforme a las cuales proceder en estos casos, podrá solicitar de la Dirección General de los Registros y del Notariado la designación de auditor para proceder a su nombramiento.

2. A estos efectos, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas facilitará a la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del mes de febrero de cada año, una relación de auditores que superen la capacidad que determine dicha Dirección General, medida en función del número de profesionales a su servicio y del volumen de horas de auditoría facturadas en el ejercicio anterior.

Artículo 357. *Incompatibilidades.*

Son causas de incompatibilidad para ser designado auditor de cuentas las establecidas en la legislación de auditoría de cuentas.

Artículo 358. *Formalización del nombramiento.*

1. El nombramiento se hará constar por diligencia en los ejemplares de la instancia presentada, uno de los cuales se entregará o remitirá al solicitante, otro será archivado en el Registro y el tercero se remitirá al auditor nombrado. En caso de pluralidad de auditores o de nombramiento de suplentes, se enviarán fotocopias diligenciadas a cada uno de los nombrados.

2. Aceptado el cargo, el nombramiento de auditor se inscribirá en el Libro de nombramiento de expertos y auditores, indicándose el número de expediente y, además, en la hoja abierta a la sociedad extendiéndose las oportunas notas de referencia.

Artículo 359. *Nombramiento de auditores de sociedades no obligadas a verificación.*

1. Los socios de sociedad anónima, de responsabilidad limitada o de sociedad comanditaria por acciones no obligadas a la verificación de las cuentas anuales y del informe de gestión podrán solicitar del Registrador Mercantil del domicilio social el nombramiento de uno o varios auditores de cuentas, con cargo a la sociedad, cuando concurran las siguientes circunstancias:

1.^a Que el solicitante o los solicitantes representen, al menos, el 5 por 100 del capital social.

2.^a Que no hayan transcurrido tres meses desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar.

2. Al nombramiento de auditores contemplado en este artículo será de aplicación lo dispuesto en los artículos 354, 355, 356 y 358.

Artículo 360. *Período de nombramiento.*

La auditoría a realizar por el auditor de cuentas nombrado por el Registrador Mercantil se limitará a las cuentas anuales y al informe de gestión correspondientes al último ejercicio.

Artículo 361. *Emisión del informe.*

Emitido el informe, el auditor entregará el original a la sociedad auditada. Si el auditor no pudiese realizar la auditoría por causas no imputables al propio auditor, emitirá informe con opinión denegada por limitación absoluta en el alcance de sus trabajos y entregará el original al solicitante remitiendo copia a la sociedad. En ambos casos comunicará tal entrega al Registrador Mercantil que lo hubiere nombrado, quien lo hará constar en el expediente, que cerrará en ese momento mediante la correspondiente diligencia. Esta circunstancia se consignará asimismo al margen del asiento de nombramiento.

Artículo 362. *Retribución.*

1. Al efectuar el nombramiento, el Registrador fijará la retribución a percibir por los auditores para todo el período que deban desempeñar el cargo o, al menos, los criterios para su cálculo.

2. La retribución del auditor habrá de ajustarse a las reglas y principios que se establezcan en las Normas Técnicas de Auditoría y, en su caso, a las normas que a tal efecto se dicten por parte del Ministerio de Justicia.

Artículo 363. *Nombramiento de auditores para determinar el valor real de las acciones y participaciones sociales.*

1. El nombramiento de auditor por el Registrador Mercantil del domicilio social para la determinación del valor real de las acciones o participaciones en los casos establecidos por la Ley se efectuará a solicitud del interesado, de conformidad con lo previsto en los artículos 351 y siguientes.

2. Aceptado el cargo, el nombramiento se inscribirá exclusivamente en el Libro de nombramiento de expertos y auditores, indicándose el número de expediente.

3. El plazo para emitir el informe será de un mes a contar desde la aceptación y podrá ser prorrogado por el Registrador a petición fundada del auditor.

4. Las mismas reglas serán de aplicación al nombramiento de auditor por el Registrador Mercantil del domicilio social para la determinación del importe a abonar por el nudo propietario al usufructuario de acciones o de participaciones sociales en concepto de incremento de valor y al nombramiento del auditor a petición de los administradores, en defecto del nombrado por la Junta general, para la verificación prevista en los artículos 156 y 157 de la Ley de Sociedades Anónimas.

5. Los honorarios del auditor serán de cargo de la sociedad, salvo en el supuesto de la liquidación del usufructo de acciones o participaciones.

Artículo 364. *Régimen supletorio.*

En lo no previsto en los artículos anteriores, y en la medida en que resulte compatible, será de aplicación al nombramiento de auditores de cuentas lo dispuesto para los expertos independientes.

CAPÍTULO III

Del depósito y publicidad de las cuentas anuales

Sección 1.^a De la presentación y depósito de las cuentas anuales

Artículo 365. *Obligaciones de presentación de las cuentas anuales.*

1. Los administradores de sociedades anónimas, de responsabilidad limitada, comanditarias por acciones y de garantía recíproca, fondos de pensiones y, en general, cualesquiera otros empresarios que en virtud de disposiciones vigentes vengan obligados a

dar publicidad a sus cuentas anuales presentarán éstas para su depósito en el Registro Mercantil de su domicilio, dentro del mes siguiente a su aprobación.

2. Igual obligación incumbe a los liquidadores respecto del estado anual de cuentas de la liquidación.

3. Los demás empresarios inscritos podrán solicitar, con arreglo a las disposiciones del presente Reglamento, el depósito de sus cuentas debidamente formuladas.

Artículo 366. *Documentos a depositar.*

1. A los efectos del depósito prevenido en el artículo anterior, deberán presentarse los siguientes documentos:

1.º Solicitud firmada por el presentante.

2.º Certificación del acuerdo del órgano social competente con firmas legitimadas notarialmente que contenga el acuerdo de aprobación de las cuentas y de la aplicación del resultado.

La certificación contendrá todas las circunstancias exigidas por el artículo 112 de este Reglamento y expresará si las cuentas han sido formuladas de forma abreviada, expresando, en tal caso, la causa. La certificación expresará igualmente, bajo fe del certificador, que las cuentas y el informe de gestión están firmados por todos los administradores, o si faltare la firma de alguno de ellos se señalará esta circunstancia en la certificación, con expresa indicación de la causa.

El informe de los auditores de cuentas deberá estar firmado por éstos.

3.º Un ejemplar de las cuentas anuales, debidamente identificado en la certificación a que se refiere el número anterior.

4.º Un ejemplar del informe de gestión.

5.º Un ejemplar del informe de los auditores de cuentas cuando la sociedad está obligada a verificación contable o cuando se hubiere nombrado auditor a solicitud de la minoría.

6.º Un ejemplar del documento relativo a los negocios sobre acciones propias cuando la sociedad esté obligada a formularlo.

7.º Certificación acreditativa de que las cuentas depositadas se corresponden con las auditadas. Esta certificación podrá incluirse en la contemplada por el párrafo 2.º de este apartado.

2. Previa autorización de la Dirección General de los Registros y del Notariado, los documentos contables a que se refiere este artículo podrán depositarse en soporte magnético.

Artículo 367. *Asiento de presentación.*

De la presentación de las cuentas se practicará asiento en el Libro Diario en el que se identificará al solicitante y al presentante y se relacionarán los documentos presentados. Este asiento tendrá una vigencia de cinco meses, aplicándose en lo demás lo establecido en este Reglamento respecto a dicho asiento.

Artículo 368. *Calificación e inscripción del depósito.*

1. Dentro del plazo establecido en este Reglamento, el Registrador calificará exclusivamente, bajo su responsabilidad, si los documentos presentados son los exigidos por la Ley, si están debidamente aprobados por la Junta general o por los socios, así como si constan las preceptivas firmas de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2.º del apartado 1 del artículo 366.

2. Verificado el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el Registrador tendrá por efectuado el depósito, practicando el correspondiente asiento en el Libro de depósito de cuentas y en la hoja abierta a la sociedad. El Registrador hará constar también esta circunstancia al pie de la solicitud, que quedará a disposición de los interesados.

3. En caso de que no procediere el depósito, se estará a lo establecido para los títulos defectuosos.

Artículo 369. *Publicidad de las cuentas depositadas.*

La publicidad de las cuentas anuales y documentos complementarios depositados en el Registro Mercantil se hará efectiva por medio de certificación expedida por el Registrador o por medio de copia de los documentos depositados, a solicitud de cualquier persona. La copia podrá expedirse en soporte informático.

Artículo 370. *Publicación del depósito.*

1. Dentro de los tres primeros días hábiles de cada mes, los Registradores Mercantiles remitirán al Registrador Mercantil Central una relación alfabética de las sociedades que hubieran cumplido en debida forma, durante el mes anterior, la obligación de depósito de las cuentas anuales. Si esa obligación hubiera sido cumplida fuera del plazo legal, se indicará expresamente en cada caso.

2. La lista será única por cada Registro Mercantil, cualquiera que sea el número de Registradores encargados del mismo.

3. El «Boletín Oficial del Registro Mercantil» publicará el anuncio de las sociedades que hubieran cumplido con la obligación de depósito.

Artículo 371. *Remisión al Ministerio de Economía y Hacienda de la relación de sociedades incumplidoras.*

1. Dentro del primer mes de cada año, los Registradores Mercantiles remitirán a la Dirección General de los Registros y del Notariado una relación alfabética de las sociedades que no hubieran cumplido en debida forma, durante el año anterior, la obligación de depósito de las cuentas anuales.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del segundo mes de cada año, trasladará al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas las listas a que se refiere el apartado anterior, para la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Sección 2.^a De la presentación y depósito de las cuentas consolidadas

Artículo 372. *Obligación de presentación de las cuentas consolidadas.*

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas consolidadas por la Junta general de socios de la sociedad dominante, los administradores presentarán para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio de dicha sociedad la certificación del acuerdo de la Junta general de que las cuentas consolidadas han sido aprobadas, al que adjuntarán un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como del informe de gestión consolidado y del informe de los auditores de cuentas del grupo.

Artículo 373. *Notificación a los Registros de las filiales.*

El Registrador que haya depositado las cuentas consolidadas comunicará de oficio a los Registradores en donde se hallen inscritas las sociedades filiales el hecho del depósito, al objeto de que en éstos se tome razón de esta circunstancia en el Libro de depósito de cuentas.

Artículo 374. *Régimen aplicable.*

Será de aplicación al depósito de las cuentas consolidadas lo dispuesto en la sección anterior.

Sección 3.^a De la presentación y depósito de las cuentas en el registro de las sucursales de entidades extranjeras

Artículo 375. *Depósito de cuentas en el Registro de la sucursal.*

1. Las sociedades extranjeras que tengan abiertas sucursales en España habrán de depositar necesariamente en el Registro de la sucursal en que consten los datos relativos a la sociedad sus cuentas anuales y, en su caso, las cuentas consolidadas que hubieran sido elaboradas conforme a su legislación.

2. Dicho depósito se registrará por lo previsto en la sección 1.^a de este capítulo.

Si las cuentas ya estuvieran depositadas en el Registro de la sociedad extranjera, la calificación del Registrador se limitará a la comprobación de este extremo. Queda a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 376. *Control de equivalencia.*

En el caso de que la legislación de la sociedad extranjera no preceptuase la elaboración de las cuentas a que se refiere el artículo anterior o la preceptuase en forma no equivalente a la legislación española, la sociedad habrá de elaborar dichas cuentas en relación con la actividad de la sucursal y depositarlas en el Registro Mercantil.

Sección 4.^a De la conservación de las cuentas anuales depositadas

Artículo 377. *Obligación y lugar de conservación de las cuentas anuales.*

1. Los Registradores conservarán las cuentas anuales y documentos complementarios depositados en el Registro Mercantil durante seis años a contar desde la publicación del anuncio del depósito en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

2. Si en el local del Registro no hubiere espacio suficiente para la debida conservación de las cuentas y documentos complementarios, los Registradores, previa autorización de la Dirección General de los Registros y del Notariado, podrán depositarlos en otro adecuado o sustituir la conservación material por el almacenamiento mediante procedimientos informáticos de lectura óptica dotados de garantías suficientes.

Sección 5.^a Del cierre del registro

Artículo 378. *Cierre del Registro por falta de depósito de cuentas.*

1. Transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, el Registrador Mercantil no inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que, con carácter previo, se practique el depósito. Se exceptúan los títulos relativos al cese o dimisión de Administradores, Gerentes, Directores generales o Liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la disolución de la sociedad y al nombramiento de liquidadores y a los asientos ordenados por la Autoridad judicial o administrativa.

2. Si tan sólo se hubiese efectuado el asiento de presentación de las cuentas anuales, el cierre registral provisional únicamente se practicará cuando caduque dicho asiento.

3. Interpuesto recurso gubernativo contra la suspensión o la denegación del depósito de cuentas, quedará en suspenso la vigencia del asiento de presentación, con los efectos previstos en el apartado anterior, hasta el día en que recayere la resolución definitiva.

4. Interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del Registrador sobre nombramiento de auditor a solicitud de la minoría, aunque haya transcurrido el plazo previsto en el apartado primero, no se producirá el cierre registral, por falta del depósito de las cuentas del ejercicio para el que se hubiere solicitado dicho nombramiento, hasta que transcurran tres meses a contar desde la fecha de la resolución definitiva.

5. Si las cuentas anuales no se hubieran depositado por no estar aprobadas por la Junta general, no procederá el cierre registral cuando se acredite esta circunstancia mediante certificación del órgano de administración con firmas legitimadas, en la que se expresará la causa de la falta de aprobación o mediante copia autorizada del acta notarial de Junta general en la que conste la no aprobación de las cuentas anuales. Para impedir el cierre, la certificación o la copia del acta deberá presentarse en el Registro Mercantil antes de que finalice el plazo previsto en el apartado primero de este artículo, debiendo justificarse la permanencia de esta situación cada seis meses por alguno de dichos medios. Estas certificaciones y actas y las posteriores que, en su caso, se presenten reiterando la subsistencia de la falta de aprobación serán objeto de inscripción y de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

6. En los casos a que se refieren los anteriores apartados 3, 4 y 5 subsistirá la obligación de depósito de las cuentas correspondientes a los ejercicios posteriores.

7. El cierre del Registro persistirá hasta que se practique el depósito de las cuentas pendientes o se acredite, en cualquier momento, la falta de aprobación de éstas en la forma prevista en el apartado 5.

TÍTULO IV

Del Registro Mercantil Central

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 379. *Objeto.*

El Registro Mercantil Central tendrá por objeto:

a) La ordenación, tratamiento y publicidad meramente informativa de los datos que reciba de los Registros Mercantiles.

b) El archivo y publicidad de las denominaciones de sociedades y entidades jurídicas.

c) La publicación del «Boletín Oficial del Registro Mercantil», en los términos establecidos en este Reglamento.

d) La llevanza del Registro relativo a las sociedades y entidades que hubieren trasladado su domicilio al extranjero sin pérdida de la nacionalidad española.

e) La comunicación a la Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas de los datos a que se refiere el artículo 14 del Reglamento CE 2157/2001 del Consejo, de 8 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la Sociedad Anónima Europea.

Artículo 380. *Régimen general.*

El Registro Mercantil Central estará establecido en Madrid y se registrará, en cuanto a su organización, por las disposiciones generales recogidas en los artículos 13 y siguientes de este Reglamento que le resulten de aplicación.

Artículo 381. *Registro informático.*

El tratamiento y archivo de los datos contenidos en el Registro Mercantil Central se llevará a cabo mediante los medios y procedimientos informáticos que sean precisos para lograr los fines a aquél encomendados.

Artículo 382. *Publicidad formal.*

1. El Registrador Mercantil Central podrá expedir notas informativas de su contenido, con los datos concernientes a empresarios individuales, sociedades o entidades inscritas. La solicitud de estas notas deberá hacerse por escrito. En las notas que se expidan se advertirá de las limitaciones relativas a la información que se facilita.

Las notas simples informativas a que se refiere el párrafo precedente podrán expedirse a través de sistemas de telecomunicación informáticos.

2. Los Registradores Mercantiles Centrales determinarán, en cada caso, bajo su responsabilidad, el procedimiento para hacer efectivas las expresadas notas y su contenido, cuando por razón de la solicitud formulada pueda vulnerarse la legislación vigente de protección de datos de carácter personal.

3. En ningún caso podrá expedir certificaciones, salvo las referidas a denominaciones.

Artículo 383. *Régimen económico.*

Los titulares del Registro Mercantil Central, con los recursos procedentes del expresado Registro de conformidad con su régimen arancelario, proveerán lo necesario para la adecuada instalación y para la permanente adaptación técnica y operativa del mismo.

CAPÍTULO II

De la remisión y tratamiento de datos en el Registro Mercantil Central

Artículo 384. *Remisión de datos y su constancia.*

1. Los registradores mercantiles remitirán al Registrador Mercantil Central los datos a los que se refiere este Reglamento inmediatamente después de la práctica del asiento correspondiente. Queda a salvo lo dispuesto en el artículo 370.

2. Asimismo, de forma inmediata se hará constar la expresada remisión por nota al margen del asiento practicado.

Artículo 385. *Procedimiento de remisión.*

1. La remisión de datos por los Registros Mercantiles se hará utilizando soportes magnéticos de almacenamiento o mediante comunicación telemática, a través de terminales o de equipos autónomos susceptibles de comunicación directa con el ordenador del Registrador Mercantil Central.

2. En cada comunicación se indicará el número correlativo que le corresponde dentro del año, la fecha de remisión y la clave que acredite su autenticidad.

3. El Registrador Mercantil Central verificará la regularidad y autenticidad de los envíos. Si no existiera obstáculo que impida la incorporación de los datos remitidos al archivo informatizado, se practicará ésta desde luego, comunicándolo así documentalmente al Registro de origen.

4. Diariamente se formarán por el Registrador Mercantil Central dos listados, firmados por el mismo: uno de incorporación de envíos, expresando el Registro de origen, fecha y número de remisión; y otro, en su caso, de envíos no incorporados, expresando en este caso, la causa que motive la no incorporación.

Artículo 386. *Datos relativos a empresarios individuales.*

Los datos esenciales relativos a empresarios individuales que habrán de comunicarse al Registrador Mercantil Central por los Registros Mercantiles, serán los siguientes:

1.º Apellidos y nombre y estado civil, así como la fecha de nacimiento, si fuese menor y la nacionalidad, si no fuese la española. Se hará constar, asimismo, el documento nacional de identidad. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de Identificación de Extranjeros, el del pasaporte, el de su tarjeta de residencia o de cualquier otro documento legal de identificación.

2.º La calle y número o lugar de situación, la localidad y el municipio del establecimiento principal.

3.º El objeto de su empresa, descrito por el Registrador en forma extractada.

4.º La fecha de comienzo de sus operaciones.

5.º Apellidos y nombre de los apoderados y de los representantes legales, indicando la fecha del nombramiento. Se hará constar, asimismo, el documento nacional de identidad o el número de identificación fiscal. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identidad de extranjero o, en su defecto, el de su pasaporte o documento de viaje. Los mismos datos se remitirán en caso de revocación o cese.

6.º El régimen económico matrimonial.

7.º El consentimiento, la oposición y la revocación del cónyuge a que se refieren los artículos 6 a 10 del Código de Comercio, con indicación de su fecha.

8.º La emisión de obligaciones, en los términos establecidos en el número 13 del artículo 388.

9.º El establecimiento de sucursales y demás actos relativos a las mismas previstos en el artículo 389.

10.º Cualquier modificación de los datos a que se refieren los apartados anteriores, con expresión de los extremos que en ellos se detallan.

Artículo 387. *Datos relativos a la primera inscripción de sociedades y demás entidades.*

1. Los datos esenciales relativos a la primera inscripción de las sociedades o entidades que se comunicarán al Registrador Mercantil Central por los Registros Mercantiles, serán los siguientes:

- 1.º La denominación. Se hará constar, asimismo, el número de identificación fiscal.
- 2.º La calle y número o lugar de situación, la localidad y el municipio del domicilio social.
- 3.º La cifra de capital, indicando en su caso la parte no desembolsada. Cuando se trate de cajas de ahorro, fondos de inversión o mutuas de seguros, se indicará, en lugar de la cifra de capital, la del fondo de dotación, patrimonio del fondo y fondo mutual respectivamente.
- 4.º La fecha de comienzo de sus operaciones. Si estuviere pendiente de algún condicionamiento administrativo se indicará así expresamente.
- 5.º El plazo de duración, si no fuere indefinido.
- 6.º El objeto social o, en su caso, la actividad descrita por el Registrador en forma extractada.
- 7.º La estructura del órgano de administración.
- 8.º Los apellidos y nombre o la denominación de quienes integren los órganos legal o estatutariamente previstos para la administración y representación, indicando el cargo. Se hará constar, asimismo, el documento nacional de identidad o el número de identificación fiscal. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identidad de extranjero o, en su defecto, el de su pasaporte o documento de viaje.
- 9.º Los apellidos y nombre o la denominación de los auditores, en su caso.

2. En caso de sociedad unipersonal, se comunicará, además, el carácter de sociedad unipersonal y la identidad del socio único.

Artículo 388. *Datos relativos a actos posteriores de sociedades y entidades inscritas.*

1. Los datos esenciales relativos a los actos posteriores a la primera inscripción de sociedades o entidades inscritas que se comunicarán al Registrador Mercantil Central por los Registros Mercantiles, serán los siguientes:

- 1.º En los cambios de denominación social, la nueva denominación.
- 2.º En los cambios de domicilio, la calle y número o lugar de situación, localidad y municipio del nuevo domicilio.
- 3.º En los aumentos de capital, el importe de la ampliación, con expresión de la parte desembolsada y el capital total resultante.
- 4.º En los desembolsos de dividendos pasivos, el importe que se desembolsa.
- 5.º En las reducciones de capital, el importe de la reducción y la cifra final del capital.
- 6.º En las sustituciones y modificaciones del objeto social, el nuevo o, en su caso, las variaciones introducidas en los términos previstos en el número 6 del artículo anterior.
- 7.º En la modificación de la estructura del órgano de administración, la nueva estructura y la identidad de las personas designadas para ocupar los cargos.
- 8.º En las demás modificaciones de los estatutos o del título constitutivo, una breve indicación de la materia a que se refiere (establecimiento o modificación de restricciones a la transmisión de participaciones; creación o supresión de acciones sin voto; modificaciones de quórum y mayorías legales; etc.).
- 9.º En los nombramientos de miembros del órgano de administración, incluidos los delegados, o de los apoderados generales, la identidad de los nombrados y, en su caso, el cargo.
- 10.º En la caducidad del cargo de administrador o en la revocación o cese de las personas contempladas en el apartado anterior, su identidad, con indicación del cargo que ostentaban.
- 11.º En la modificación de facultades representativas, la identidad de las personas afectadas.
- 12.º En el nombramiento, revocación o cese de auditores, la identidad de los afectados.
- 13.º En la emisión de obligaciones, la fecha e importe de la emisión, así como la identidad del Comisario.

14.º En la transformación, la nueva forma adoptada, así como los datos previstos en el artículo anterior en cuanto hayan sido objeto de modificación.

15.º En la fusión, la extinción de las sociedades o entidades afectadas. Si la fusión da lugar a la creación de una nueva entidad, los datos a que se refiere el artículo anterior respecto de la misma.

Si la fusión fuese por absorción, las modificaciones que se hayan producido, de conformidad con lo establecido en este artículo.

16.º En la escisión, la extinción o, en su caso, la escisión parcial de la sociedad o entidad afectada.

Si la escisión da lugar a la creación de una o varias nuevas sociedades o entidades, los datos a que se refiere el artículo anterior respecto de cada una de ellas. Si el patrimonio escindido es objeto de absorción por otra sociedad, las modificaciones de esta última, de conformidad con lo establecido en este artículo.

17.º En el establecimiento de sucursales y en los demás actos relativos a las mismas mencionados en el artículo 389, los datos previstos en el mismo.

18.º En la disolución, su causa, la identidad de los liquidadores y, en su caso, del interventor, así como la reactivación si se produjere.

19.º En caso de prórroga, el nuevo plazo de duración.

20.º En el cierre provisional o definitivo de la hoja registral, la fecha y su causa y, sin perjuicio de ello, la constancia en dicha hoja de la existencia de activos sobrevenidos.

21.º En la anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales, la identidad del demandante o demandantes, el Juzgado ante el que se tramita la impugnación y su número de Autos, así como el acuerdo impugnado debidamente identificado.

22.º En la anotación preventiva de la suspensión de los acuerdos impugnados, se hará constar el Juzgado que acordó la suspensión, fecha de la resolución, así como el acuerdo o acuerdos suspendidos.

23.º Referencia a la inscripción de la certificación de no haberse aprobado las cuentas que hubieren debido depositarse.

24.º Referencia al hecho del depósito en el Registro Mercantil correspondiente de los pactos parasociales y de otros pactos que afecten a una sociedad cotizada conforme a lo previsto por el artículo 112 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

25.º Referencia al hecho de la inscripción en el Registro Mercantil correspondiente de los reglamentos de la junta general de accionistas y del consejo de administración de las sociedades cotizadas conforme a lo previsto en los artículos 113 y 115 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

2. En caso de sociedad unipersonal se comunicará, además, la adquisición o la pérdida de tal situación, el cambio de socio único así como, en su caso, la identidad de éste.

3. En los supuestos a los que se refieren los números 7, 9 10 y 11 del apartado 1 del presente artículo, se hará constar, asimismo, el documento nacional de identidad o el número de identificación fiscal. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identidad de extranjero o, en su defecto, el de su pasaporte o documento de viaje.

Artículo 389. *Datos relativos a sucursales.*

Los datos esenciales relativos a las sucursales inscritas, que se comunicarán al Registrador Mercantil Central por el Registro Mercantil correspondiente a la sede de las mismas, serán los siguientes:

1.º El establecimiento de la sucursal, indicando en extracto las actividades que, en su caso, se le hubieren encomendado y la identidad de los representantes de carácter permanente nombrados para la misma.

2.º El nombramiento y revocación o cese de apoderados generales, expresando su identidad.

3.º Los cambios de domicilio, con indicación de la calle y número o lugar de situación, la localidad y el municipio del nuevo domicilio.

4.º El cierre de la sucursal.

5.º Los actos relativos a la sociedad extranjera que se hayan inscrito en el Registro de su sucursal en España, expresando los datos correspondientes con arreglo al artículo anterior.

6.º En todo caso, se indicará la identidad del empresario individual o la denominación de la sociedad o entidad a que pertenezca la sucursal y su nacionalidad, cuando no sea la española, así como cualquier mención que, en su caso, identifique la sucursal y necesariamente, el domicilio de ésta.

En los supuestos a los que se refieren los números 1.º y 2.º se hará constar, asimismo, el documento nacional de identidad o el número de identificación fiscal. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identidad de extranjero o, en su defecto, el de su pasaporte o documento de viaje.

Artículo 390. *Datos no previstos.*

En cualquier otro supuesto no previsto en los artículos anteriores, los datos a remitir serán los establecidos en la norma que ordene aquélla o, en su caso, los que sean suficientes para que la publicación permita apreciar el contenido esencial del asiento a que se refieran.

Artículo 391. *Datos comunes.*

1. Los datos a que se refieren los artículos anteriores irán precedidos en todo caso de la indicación del sujeto a que afecten, de la naturaleza o clase del acto inscrito y de la fecha y datos del asiento practicado.

2. En los supuestos de fusión y escisión, se indicará además la denominación de las otras sociedades o entidades afectadas, así como, en su caso, la denominación de la resultante o absorbente.

3. Cuando se trate de actos inscritos en virtud de una resolución judicial o administrativa se indicará, además, el órgano que la hubiere dictado y su fecha.

Artículo 392. *Datos relativos a circunstancias no inscritas.*

1. Los datos relativos a circunstancias no inscritas que se comunicarán al Registrador Mercantil Central por los Registros Mercantiles al objeto de que gestione su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» serán los siguientes:

1.º Cuando se trate de la fundación sucesiva de una sociedad anónima, la indicación del Registro donde se efectuó el depósito del programa de fundación, del folleto explicativo y de la certificación que acredite su depósito previo ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la fecha del mismo, el nombre y apellidos de los promotores, la cifra de capital que se pretende emitir y el plazo de suscripción, así como si la aportación es dineraria o no. Además se expresará la indicación de que los documentos depositados pueden ser consultados en el propio Registro o en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2.º Si se produjese la falta de inscripción prevista en el artículo 131 de este Reglamento, la fecha a partir de la cual los suscriptores pueden exigir la restitución de sus aportaciones con sus frutos.

3.º En las fusiones o escisiones de sociedades, la fecha en que se haya depositado el correspondiente proyecto de fusión o escisión.

4.º En los depósitos de cuentas anuales, la denominación de las sociedades que hubiesen cumplido, durante el mes anterior, con dicha obligación.

5.º La fecha en que se depositen los libros, correspondencia, documentación y justificantes concernientes a su tráfico, en los casos de liquidación de sociedades o cese de actividad de empresarios individuales.

2. En cualquier otro supuesto no previsto en el apartado anterior, se publicarán los datos que prevea la norma que lo regule.

Artículo 393. *Errores en la remisión de datos.*

1. Si el Registrador Mercantil Central observase algún error en los datos remitidos, o defecto en el soporte utilizado que impida su incorporación al archivo informatizado,

suspenderá ésta, y lo comunicará al Registro de origen para su subsanación, indicando la causa.

2. Si el error fuese detectado en el Registro de origen después de la remisión de los datos y antes de su publicación, lo comunicará al Registrador Mercantil Central, indicando los datos correctos.

Artículo 394. *Reelaboración de la información.*

El Registrador Mercantil Central podrá reelaborar la información remitida por los Registradores Mercantiles, con la finalidad de adaptarla al sistema informático del Registrador Mercantil Central y a las funciones de éste.

CAPÍTULO III

De la Sección de denominaciones de sociedades y entidades inscritas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 395. *Contenido de la Sección.*

En el Registro Mercantil Central se llevará una Sección de denominaciones que se integrará por las siguientes:

- 1.º Denominaciones de las sociedades y demás entidades inscritas.
- 2.º Denominaciones sobre cuya utilización exista reserva temporal en los términos establecidos en este Reglamento.

Artículo 396. *Inclusión de entidades no inscribibles en la Sección de denominaciones.*

1. En la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central podrán incluirse las denominaciones de otras entidades cuya constitución se halle inscrita en otros Registros públicos, aunque no sean inscribibles en el Registro Mercantil, cuando así lo soliciten sus legítimos representantes.

2. La solicitud, ajustada al modelo oficial, deberá ir acompañada de certificación que acredite la vigencia de la inscripción en el Registro o Registros correspondientes.

Artículo 397. *Inclusión de denominaciones de origen.*

1. En la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central podrán incluirse las denominaciones de origen.

2. La solicitud de inscripción se formulará por el Consejo Regulador correspondiente, a la que se acompañará la resolución administrativa por la que se apruebe la denominación.

Sección 2.ª De la composición y de la denominación de las sociedades y demás entidades inscribibles

Artículo 398. *Unidad de denominación.*

1. Las sociedades y demás entidades inscribibles sólo podrán tener una denominación.
2. Las siglas o denominaciones abreviadas no podrán formar parte de la denominación. Quedan a salvo las siglas indicativas del tipo de sociedad o entidad previstas en el artículo 403.

Artículo 399. *Signos de la denominación.*

1. Las denominaciones de sociedades y demás entidades inscribibles deberán estar formadas con letras del alfabeto de cualquiera de las lenguas oficiales españolas.

2. La inclusión de expresiones numéricas podrá efectuarse en guarismos árabes o números romanos.

Artículo 400. *Clases de denominaciones.*

1. Las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada podrán tener una denominación subjetiva o razón social, o una denominación objetiva.

2. Las sociedades colectivas o comanditarias simples deberán tener una denominación subjetiva o razón social, en la que figurarán necesariamente el nombre y apellidos, o sólo uno de los apellidos de todos los socios colectivos, de algunos de ellos o de uno solo, debiendo añadirse en estos dos últimos casos la expresión «y compañía» o su abreviatura «y cía.» Podrá formar parte de dicha denominación subjetiva alguna expresión que haga referencia a una actividad que esté incluida en el objeto social. En este caso, será aplicable lo dispuesto en el inciso final del apartado 2 del artículo 402.

3. Las sociedades comanditarias por acciones podrán tener una denominación subjetiva o razón social, en la forma prevista en el apartado anterior, o una denominación objetiva.

Artículo 401. *Denominaciones subjetivas.*

1. En la denominación de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada o de una entidad sujeta a inscripción, no podrá incluirse total o parcialmente el nombre o el seudónimo de una persona sin su consentimiento. Se presume prestado el consentimiento cuando la persona cuyo nombre o seudónimo forme parte de la denominación sea socio de la misma.

2. La persona que, por cualquier causa, hubiera perdido la condición de socio de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, no podrá exigir la supresión de su nombre de la denominación social, a menos que se hubiera reservado expresamente este derecho.

3. En la denominación de una sociedad colectiva o comanditaria, simple o por acciones, no podrá incluirse total o parcialmente el nombre de persona natural o jurídica que no tenga de presente la condición de socio colectivo.

4. En el caso de que una persona cuyo nombre figure total o parcialmente en la razón social perdiera por cualquier causa la condición de socio colectivo, la sociedad está obligada a modificar de inmediato la razón social.

Artículo 402. *Denominaciones objetivas.*

1. La denominación objetiva podrá hacer referencia a una o varias actividades económicas o ser de fantasía.

2. No podrá adoptarse una denominación objetiva que haga referencia a una actividad que no esté incluida en el objeto social. En el caso de que la actividad que figura en la denominación social deje de estar incluida en el objeto social, no podrá inscribirse en el Registro Mercantil la modificación del mismo sin que se presente simultáneamente a inscripción la modificación de la denominación.

Artículo 403. *Indicación de la forma social.*

1. En la denominación social deberá figurar la indicación de la forma social de que se trate o su abreviatura. En el caso de que figure la abreviatura, se incluirá ésta al final de la denominación.

2. En las denominaciones de las sociedades inscribibles, sólo podrán utilizarse las siguientes abreviaturas:

- 1.^a S. A., para la sociedad anónima.
- 2.^a S. L., o S.R.L., para la sociedad de responsabilidad limitada.
- 3.^a S. C., o S.R.C., para la sociedad colectiva.
- 4.^a S. en C. o S. Com., para la sociedad comanditaria simple.
- 5.^a S. Com. p.A., para la sociedad comanditaria por acciones.
- 6.^a S. Coop., para la sociedad cooperativa.
- 7.^a S.G.R., para la sociedad de garantía recíproca.
- 8.^a S.E., para la sociedad anónima europea.

3. En el caso de sociedades mercantiles especiales, se estará a lo dispuesto en la legislación que les sea específicamente aplicable.

4. En las denominaciones de los fondos inscribibles, sólo podrán utilizarse las siguientes abreviaturas:

- 1.º F.I.M., para el fondo de inversión mobiliaria.
- 2.ª F.I.A.M.M., para el fondo de inversión en activos del mercado monetario.
- 3.ª F. P., para el fondo de pensiones.
- 4.ª F.I.I., para los Fondos de Inversión Inmobiliaria.
- 5.ª S.I.I., para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

5. En las denominaciones de las agrupaciones de interés económico, sólo podrán utilizarse las siguientes abreviaturas:

- 1.ª A.I.E., para la agrupación de interés económico.
- 2.ª A.E.I.E., para la agrupación europea de interés económico.

Artículo 404. *Prohibición general.*

No podrán incluirse en la denominación términos o expresiones que resulten contrarios a la Ley, al orden público o a las buenas costumbres.

Artículo 405. *Prohibición de denominaciones oficiales.*

1. Las sociedades y demás entidades inscribibles en el Registro Mercantil no podrán formar su denominación exclusivamente con el nombre de España, sus Comunidades Autónomas, provincias o municipios. Tampoco podrán utilizar el nombre de organismos, departamentos o dependencias de las Administraciones Públicas, ni el de Estados extranjeros u organizaciones internacionales.

2. Los adjetivos «nacional» o «estatal» sólo podrán ser utilizados por sociedades en las que el Estado o sus organismos autónomos ostenten directa o indirectamente la mayoría del capital social.

Los adjetivos «autonómico», «provincial» o «municipal» sólo podrán ser utilizados por sociedades en las que la correspondiente administración ostente directa o indirectamente la mayoría del capital social.

El adjetivo «oficial» y demás de análogo significado sólo podrán ser utilizados por las sociedades en que la administración pública ostente la mayoría del capital.

3. Las prohibiciones establecidas en este artículo no serán de aplicación cuando el empleo en la denominación de las expresiones a que se refieren se halle amparado por una disposición legal o haya sido debidamente autorizado.

Artículo 406. *Prohibición de denominaciones que induzcan a error.*

No podrá incluirse en la denominación término o expresión alguna que induzca a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la propia identidad de la sociedad o entidad, y sobre la clase o naturaleza de éstas.

Artículo 407. *Prohibición de identidad.*

1. No podrán inscribirse en el Registro Mercantil las sociedades o entidades cuya denominación sea idéntica a alguna de las que figuren incluidas en la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central.

2. Aun cuando la denominación no figure en el Registro Mercantil Central, el Notario no autorizará, ni el Registrador inscribirá, sociedades o entidades cuya denominación les conste por notoriedad que coincide con la de otra entidad preexistente, sea o no de nacionalidad española.

Artículo 408. *Concepto de identidad.*

1. Se entiende que existe identidad no sólo en caso de coincidencia total y absoluta entre denominaciones, sino también cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.ª La utilización de las mismas palabras en diferente orden, género o número.
- 2.ª La utilización de las mismas palabras con la adición o supresión de términos o expresiones genéricas o accesorias, o de artículos, adverbios, preposiciones, conjunciones, acentos, guiones, signos de puntuación u otras partículas similares, de escasa significación.

3.^a La utilización de palabras distintas que tengan la misma expresión o notoria semejanza fonética.

2. Los criterios establecidos en las reglas 1.^a, 2.^a y 3.^a del apartado anterior no serán de aplicación cuando la solicitud de certificación se realice a instancia o con autorización de la sociedad afectada por la nueva denominación que pretende utilizarse.

En la certificación expedida por el Registrador Mercantil Central se consignará la oportuna referencia a la autorización. La autorización habrá de testimoniarse en la escritura o acompañarse a la misma para su inscripción en el Registro Mercantil.

3. Para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social o de aquellas otras cuya utilización venga exigida por la Ley.

Sección 3.^a Del funcionamiento de la sección de denominaciones

Artículo 409. *Certificación de denominaciones.*

1. A solicitud del interesado, el Registrador Mercantil Central expedirá certificación expresando, exclusivamente, si la denominación figura o no registrada y, en su caso, los preceptos legales en que basa su calificación desfavorable.

2. Se considera como registrada aquella denominación que vulnere la prohibición de identidad a que se refieren los artículos 407 y 408.

Artículo 410. *Entrada de solicitudes.*

1. Las solicitudes de certificación se formularán por escrito, ajustadas a modelo oficial, y podrán referirse a una sola denominación o a varias, hasta un máximo de tres.

2. Las solicitudes se presentarán directamente en el Registro Mercantil Central o se remitirán por correo. El Ministerio de Justicia podrá autorizar otras modalidades de presentación de la solicitud.

3. Recibidas las solicitudes en el Registro Mercantil Central, se numerarán correlativamente dentro de cada año, con expresión del día de la recepción, entregando recibo al presentante.

Las solicitudes recibidas por correo se numerarán al final del día.

Artículo 411. *Calificación y recursos.*

1. En el plazo de tres días hábiles a partir de la recepción, el Registrador Mercantil Central calificará si la composición de la denominación se ajusta a lo establecido en los artículos 398, 399 y 407 y expedirá o no la certificación según proceda.

2. Contra la decisión del Registrador podrá interponerse recurso gubernativo conforme a las normas contenidas en los artículos 66 y siguientes de este Reglamento.

Artículo 412. *Reserva temporal de denominación.*

1. Expedida certificación de que no figura registrada la denominación solicitada, se incorporará ésta a la Sección de denominaciones, con carácter provisional, durante el plazo de seis meses, contados desde la fecha de expedición. Cuando la certificación comprenda varias denominaciones, sólo se incorporará a la sección, la primera respecto de la cual se hubiera emitido certificación negativa.

2. Si transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior no se hubiera recibido en el Registro Mercantil Central comunicación de haberse practicado la inscripción de la sociedad o entidad, o de la modificación de sus estatutos en el Registro Mercantil correspondiente, la denominación registrada caducará y se cancelará de oficio en la Sección de denominaciones.

3. Si el documento presentado en el Registro Mercantil estuviera pendiente de despacho por cualquier causa, el Registrador comunicará esta circunstancia al Registrador Mercantil Central dentro de los quince últimos días del plazo de reserva de la denominación, quedando prorrogada, por virtud de la comunicación, la duración de dicha reserva durante dos meses, contados desde la expiración del plazo.

4. Si se hubiese interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador Mercantil, éste lo comunicará al Registrador Mercantil Central, a los efectos de prorrogar la reserva de la denominación durante dos más, contados desde la fecha de la resolución de aquél.

Artículo 413. *Obligatoriedad de la certificación negativa.*

1. No podrá autorizarse escritura de constitución de sociedades y demás entidades inscribibles o de modificación de denominación, sin que se presente al Notario la certificación que acredite que no figura registrada la denominación elegida.

La denominación habrá de coincidir exactamente con la que conste en la certificación negativa expedida por el Registrador Mercantil Central.

2. La certificación presentada deberá ser la original, estar vigente y haber sido expedida a nombre de un fundador o promotor o, en caso de modificación de la denominación, de la propia sociedad o entidad.

3. La certificación deberá protocolizarse con la escritura matriz.

Artículo 414. *Vigencia de la certificación negativa.*

1. La certificación negativa tendrá una vigencia de tres meses contados desde la fecha de su expedición por el Registrador Mercantil Central. Caducada la certificación, el interesado podrá solicitar una nueva con la misma denominación. A la solicitud deberá acompañar la certificación caducada.

2. No podrá autorizarse ni inscribirse documento alguno que incorpore una certificación caducada.

Artículo 415. *Firmeza del Registro.*

Una vez inscrita la sociedad o entidad, el registro de la denominación se convertirá en definitivo.

Artículo 416. *Cambio voluntario de denominación.*

En caso de modificación de denominación, la denominación anterior caducará transcurrido un año desde la fecha de la inscripción de la modificación en el Registro Mercantil, cancelándose de oficio.

Artículo 417. *Cambio judicial de denominación.*

1. La sentencia firme que, por cualquier causa, ordene el cambio de denominación, habrá de inscribirse, mediante testimonio de la misma, en el Registro Mercantil en que figure inscrita la entidad condenada. El Registrador remitirá al Registrador Mercantil Central los datos correspondientes para su inmediata publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

2. Efectuada la inscripción, no podrán acceder al Registro Mercantil Provincial correspondiente nuevas inscripciones relativas a las sociedades o entidades que deban modificar su denominación, en tanto no se inscriba la nueva denominación de la sociedad o entidad afectada.

Artículo 418. *Sucesión en la denominación.*

1. En caso de fusión, la entidad absorbente o la nueva entidad resultante, podrán adoptar como denominación la de cualquiera de las que se extingan por virtud de la fusión.

2. En caso de escisión total, cualquiera de las entidades beneficiarias podrá adoptar como denominación la de la entidad que se extingue por virtud de la escisión.

3. En todo caso, para la inscripción de la denominación de la nueva entidad o de la absorbente no será necesaria la certificación a que se refiere el artículo 409.

Artículo 419. *Caducidad de denominaciones de entidades canceladas.*

Las denominaciones de aquellas sociedades y demás entidades inscritas que hubieren sido canceladas en el Registro Mercantil, caducarán transcurrido un año desde la fecha de la cancelación de la sociedad o entidad, cancelándose de oficio en la sección de denominaciones.

CAPÍTULO IV

Del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»

Artículo 420. *Secciones del boletín.*

El «Boletín Oficial del Registro Mercantil» publicará los datos previstos en la Ley y en el Reglamento en dos secciones:

- a) La sección 1.^a se denominará «empresarios», y tendrá dos apartados: «actos inscritos» y «otros actos publicados en el Registro Mercantil».
- b) La sección 2.^a se denominará «anuncios y avisos legales».

Artículo 421. *Sección 1.^a: Empresarios.*

1. El Registrador Mercantil Central determinará el contenido de la sección 1.^a del boletín, e incluirá en ella los datos remitidos por los Registradores Mercantiles.

En el apartado «actos inscritos» se recogerán los datos a que se refieren los artículos 386 a 391.

En el apartado «otros actos publicados en el Registro Mercantil» se recogerán los datos a que se refiere el artículo 392.

No serán objeto de publicación los datos relativos al documento nacional de identidad o número de identificación fiscal, número de identidad de extranjero o, en su defecto, el de su pasaporte o documento de viaje a los que se refieren los artículos 386.5.º, 387.1.8.º, 388.3 y 389, último párrafo.

2. Una vez realizada la publicación en el boletín, se hará constar esta circunstancia por nota al margen del asiento principal o mediante el correspondiente apunte informático.

Artículo 422. *Sección 2.^a: Anuncios.*

1. La sección 2.^a del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se regirá por las normas del capítulo V del Reglamento del Boletín Oficial del Estado, en tanto no se oponga a lo establecido en el presente Reglamento.

2. En dicha sección se publicarán los anuncios y avisos legales correspondientes a aquellos actos de los empresarios que no causen operación en el Registro Mercantil y cuya publicación resulte impuesta por la Ley al empresario.

3. Asimismo, se publicarán en dicha sección las notificaciones, comunicaciones y trámites a los que se refiere el artículo 23.1 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Artículo 423. *Organismo editor.*

1. Corresponde al Organismo Autónomo Boletín Oficial del Estado la impresión, distribución y venta del «Boletín Oficial del Registro Mercantil».

2. La Dirección General del Organismo Autónomo Boletín Oficial del Estado asumirá las funciones técnicas, económicas y administrativas en orden a la edición de dicho boletín.

Artículo 424. *Periodicidad.*

1. La publicación del boletín será diaria, excepto sábados, domingos y días festivos en la localidad donde se edite el boletín.

2. No obstante, se podrán agrupar los datos correspondientes hasta un máximo de tres días cuando por su escaso volumen así lo acordare el organismo editor del boletín, una vez oído el Registrador Mercantil Central.

Artículo 425. *Remisión de datos al organismo editor.*

1. A efectos de la publicación de los actos de la sección 1.^a del «Boletín Oficial del Registro Mercantil», el Registrador Mercantil Central entregará diariamente al Organismo Autónomo Boletín Oficial del Estado un soporte informático adecuado que contenga los datos objeto de publicación.

2. De dicha entrega se levantará la correspondiente acta, firmando el organismo editor uno de los ejemplares, que se archivará en el Registro Mercantil Central.

Artículo 426. *Régimen económico.*

1. El coste de la publicación en la sección 1.^a del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» será satisfecho por los interesados, quienes, a estos efectos, deberán anticipar los fondos necesarios al Registrador Mercantil a quien soliciten la inscripción. Quedan exceptuados los datos de los asientos practicados de oficio por el Registrador, cuya publicación será gratuita.

La falta de la oportuna provisión tendrá la consideración de defecto subsanable.

2. Mensualmente, el Registrador Mercantil Central satisfará al Organismo Autónomo Boletín Oficial del Estado las cantidades adeudadas por las publicaciones realizadas en el mes anterior, con los fondos recibidos de los Registros Mercantiles Provinciales, expresando, en su caso, las cantidades pendientes de liquidar y el Registro correspondiente.

3. El importe de los actos a publicar en la sección 1.^a del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» será fijado conjuntamente por los Ministros de Justicia y de la Presidencia previo informe del Ministerio de Economía y Hacienda.

4. Los avisos y anuncios a publicar en la sección 2.^a del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» serán satisfechos directamente por los interesados al organismo editor, de conformidad con las tarifas vigentes.

Artículo 427. *Subsanación de errores en la publicación.*

1. La publicación de la subsanación de errores advertidos en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se hará a petición del Registrador Mercantil Central. Este actuará de oficio, a instancia del Registrador Mercantil o del interesado, remitiendo la oportuna rectificación, en la que indicará el error observado y los datos correctos que deban publicarse.

2. La publicación de la subsanación de errores podrá realizarse directamente por el propio organismo editor, cuando se trate de erratas o de discordancias entre el texto remitido y el texto publicado.

Artículo 428. *Régimen supletorio.*

En lo no previsto en este capítulo y en la medida en que resulte aplicable, el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se registrará por lo dispuesto en la normativa reguladora del «Boletín Oficial del Estado».

Disposición adicional primera.

(Derogada)

Disposición adicional segunda.

El Registrador Mercantil Central, con los datos recibidos de los Registradores Mercantiles Provinciales concernientes a los actos sociales inscritos en los mismos y publicados en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, elaborará anualmente una memoria estadística que remitirá a la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del primer mes de cada año.

Disposición adicional tercera.

En la hoja abierta a las entidades de seguros se inscribirán, en virtud de la correspondiente escritura pública, las cesiones de cartera. Cuando el registro de la sociedad

cedente no coincida con el de la cesionaria, se aplicará lo establecido en los artículos 231 y 233 de este Reglamento.

Disposición adicional cuarta.

1. Los sujetos inscribibles a los que se concedan los incentivos económicos regionales previstos en la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, deberán presentar en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la aceptación de la concesión, la correspondiente resolución administrativa ante el Registrador Mercantil acompañada de su aceptación, a fin de que se consignen en su hoja por medio de nota marginal dicha concesión y sus condiciones. Asimismo deberán presentar en el mismo plazo de un mes todas las resoluciones posteriores a la de concesión de los Incentivos Regionales: las resoluciones de prórroga, modificación de los incentivos o pérdida de los derechos si se produce el cambio de titularidad de los incentivos, los cuales, igualmente deberán consignarse mediante nota.

2. La nota a que se refiere el apartado anterior se cancelará por otra, mediante la cual se haga constar el cumplimiento de las condiciones de la concesión. El asiento se practicará en virtud del correspondiente certificado de cumplimiento de condiciones.

3. En los supuestos de incumplimiento de condiciones solo podrá anotarse la cancelación de la nota marginal de concesión cuando se acredite, mediante la correspondiente certificación, haberse ingresado en el Tesoro las cantidades derivadas del reintegro de las cuantías indebidamente percibidas y de la exigencia de los intereses de demora devengados tal y como prevé el artículo 7.1 de la Ley 50/1985, de 10 de diciembre, de Incentivos Regionales para la corrección de desequilibrios económicos interterritoriales.

Disposición adicional quinta.

Los Corredores de Comercio Colegiados presentarán sus Libros-Registro oficiales para su legalización ante la Junta Sindical del Colegio al que pertenezcan, dentro de los plazos establecidos por la normativa que les es de aplicación, procediéndose por dicha Junta al diligenciado de tales Libros-Registro, por delegación del correspondiente Registrador Mercantil, al que dará cuenta en el plazo de setenta y dos horas desde la práctica de cada diligencia, con indicación del Corredor, clase y número del Libro-Registro, número de folios y, en su caso, número de asientos. En el mes siguiente a la terminación de cada ejercicio, se remitirá por cada Colegio al Registrador correspondiente una relación de todas las diligencias practicadas, con los requisitos expresados anteriormente.

Disposición adicional sexta.

No obstante lo dispuesto en el artículo 329 de este Reglamento, la legalización de los libros de cooperativas, salvo los de las cooperativas de crédito y de seguros, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la legislación de cooperativas y, en su defecto, por lo dispuesto en este Reglamento.

Disposición adicional séptima.

En la hoja abierta a la entidad participada públicamente se inscribirá el contenido dispositivo del correspondiente Real Decreto por el que se establece el régimen de la autorización administrativa, así como sus posteriores modificaciones, según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 5/1995, de 23 de marzo, de Régimen Jurídico de Enajenación de Participaciones Públicas en Determinadas Empresas.

Será título bastante para inscribir, instancia suscrita por el representante de la sociedad participada o instancia remitida por el órgano competente por la que se requiera al Registrador Mercantil para la constancia del régimen de intervención, con indicación de su contenido y la fecha de publicación del correspondiente Decreto en el «Boletín Oficial del Estado».

Se suspenderá la inscripción de los actos y acuerdos sociales inscribibles sujetos a autorización sin que previamente se acredite ésta.

Disposición adicional octava.

Las asociaciones y demás sujetos no inscribibles obligados a legalizar sus libros y a realizar el depósito de cuentas anuales, conforme dispone la legislación mercantil para los empresarios, presentarán los respectivos documentos ante el Registrador Mercantil competente por razón de su domicilio.

Disposición adicional novena.

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 7/1996, de 15 de mayo, de Ordenación del Comercio Minorista:

1. Las entidades de cualquier naturaleza jurídica que se dediquen al comercio mayorista o minorista o a la realización de adquisiciones o presten servicios de intermediación para negociar las mismas, por cuenta o encargo de los comerciantes al por menor, deberán formalizar su inscripción, así como el depósito anual de sus cuentas en el Registro Mercantil, conforme determina este Reglamento, cuando en el ejercicio inmediato anterior las adquisiciones realizadas o intermediadas o sus ventas, hayan superado la cifra de 100.000.000 de pesetas.

Estas obligaciones no serán aplicables a los comerciantes que sean personas físicas.

2. La falta de inscripción o de depósito de las cuentas será sancionada en la forma prevista en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Lo dispuesto en los apartados 1 y 2 se aplicará sin perjuicio de la obligación de inscripción y depósito de cuentas establecida para otras entidades de acuerdo con sus normas específicas.

4. Se faculta a la Ministra de Justicia para que dicte las normas necesarias para la aplicación de esta disposición adicional.

Disposición transitoria primera.

1. Serán inscribibles en el Registro Mercantil las escrituras de constitución de sociedades de responsabilidad limitada o de modificación de sus estatutos otorgadas con anterioridad al 1 de junio de 1995, con arreglo a la legislación vigente al tiempo de su otorgamiento.

2. Asimismo, serán inscribibles en el Registro Mercantil, con arreglo a la legislación vigente en el período de tiempo expresado en el apartado anterior, los acuerdos sociales adoptados dentro de dicho período por los órganos de las sociedades de responsabilidad limitada, aún cuando hayan sido ejecutados y elevados a instrumento público con posterioridad al 31 de mayo de 1995, siempre que su fecha de adopción conste en documento público o se acredite por cualquiera de las formas previstas en el artículo 1.227 del Código Civil.

Cuando se trate de acuerdos de Juntas Generales de sociedades de responsabilidad limitada no celebradas con el carácter de universales, la fecha de su adopción podrá acreditarse también mediante la correspondiente certificación acompañada del ejemplar de los diarios en que se hubiese publicado el anuncio de la convocatoria o testimonio notarial de los mismos, o bien de acta notarial en la que conste la remisión a los socios del anuncio de la convocatoria.

3. Las inscripciones a que se refieren los apartados anteriores, se practicarán sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

4. En la inscripción y en el título el Registrador hará constar que, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, quedan sin efecto cuantas disposiciones contengan los estatutos que sean contrarias a dicha norma, siendo precisa su adaptación dentro del plazo previsto en la disposición transitoria segunda.

Disposición transitoria segunda.

Serán inscribibles en el Registro Mercantil las escrituras de constitución, de modificación de estatutos de las sociedades de responsabilidad limitada o de elevación a público de acuerdos sociales, otorgadas con anterioridad al día 1 de junio de 1995 cuyo contenido esté adecuado a la Ley 2/1995, de 23 de marzo.

Disposición transitoria tercera.

1. Serán inscribibles en el Registro Mercantil la emisión de obligaciones u otros valores negociables, agrupados en emisiones, y demás actos y circunstancias relativos a las mismas que, con anterioridad al 1 de junio de 1995, hubieran sido acordadas por sociedades de responsabilidad limitada, colectivas o comanditarias simples, siempre que la fecha de adopción del correspondiente acuerdo conste en documento público o se acredite por cualquiera de las formas previstas en el artículo 1.227 del Código Civil y la emisión se haya realizado conforme a lo dispuesto en la Ley 211/1964, de 24 de diciembre, sobre emisión de obligaciones por sociedades colectivas comanditarias o de responsabilidad limitada, por asociaciones u otras personas jurídicas.

2. Igualmente, serán inscribibles las emisiones de obligaciones u otros valores negociables, agrupados en emisiones, realizadas por empresarios individuales, con arreglo a la legislación citada en el apartado anterior, cuya formalización en escritura pública haya tenido lugar con anterioridad al 1 de junio de 1995.

Disposición transitoria cuarta.

La declaración de unipersonalidad a que se refiere la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, deberá estar complementada con los documentos previstos para la inscripción de la unipersonalidad sobrevenida, respectivamente, para las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada en los artículos 174 y 203 de este Reglamento.

Disposición transitoria quinta.

El cierre registral a que se refiere el artículo 378 de este Reglamento se aplicará a los ejercicios sociales cerrados con posterioridad al 1 de junio de 1995.

Disposición transitoria sexta.

1. La nota de disconformidad prevista en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, se extenderá indicando la disposición de la escritura o de los estatutos sociales a que se refiera y la norma legal o reglamentaria infringida.

2. Las notas marginales de conformidad o disconformidad previstas en la citada disposición transitoria, se equiparan a los asientos practicados de oficio a los efectos del artículo 426 del Reglamento.

Disposición transitoria séptima.

1. Serán inscribibles en el Registro Mercantil, con arreglo a la legislación anterior, las escrituras de constitución de sociedades anónimas, o comanditarias por acciones, otorgadas con anterioridad al 1 de enero de 1990.

2. Asimismo, serán inscribibles en el Registro Mercantil, con arreglo a la legislación anterior, los acuerdos sociales adoptados con anterioridad al 1 de enero de 1990 por los órganos de las sociedades anónimas, o comanditarias por acciones, aún cuando hayan sido ejecutados y elevados a instrumento público con posterioridad a dicha fecha, siempre que su fecha de adopción conste en documento público o se acredite por cualquiera de las formas previstas en el artículo 1.227 del Código Civil.

Cuando se trate de acuerdos de Juntas Generales de sociedades anónimas no celebradas con el carácter de universales, la fecha de su adopción podrá acreditarse también mediante la correspondiente certificación acompañada del ejemplar de los diarios en que se hubiese publicado el anuncio de la convocatoria o testimonio notarial de los mismos.

Las inscripciones a que se refieren los apartados anteriores, se practicarán sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la Ley 19/1989, de 25 de julio, y de la Ley de Sociedades Anónimas, según resulta del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo de 22 de diciembre de 1989. No obstante, no serán inscribibles las cláusulas estatutarias o reglas de funcionamiento contenidas en la escritura que resulten contrarias a

las normas imperativas de la Ley 19/1989, de 25 de julio, y de la Ley de Sociedades Anónimas.

Disposición transitoria octava.

Las sociedades anónimas que el 31 de diciembre de 1995 no hubieran presentado en el Registro Mercantil la escritura o escrituras en las que consten el acuerdo de aumentar el capital social hasta el mínimo legal, la suscripción total de las acciones emitidas y el desembolso de una cuarta parte, por lo menos, del valor de cada una de sus acciones, quedarán disueltas de pleno derecho, cancelando inmediatamente de oficio el Registrador los asientos correspondientes a la sociedad disuelta, sin perjuicio de la práctica de los asientos a que dé lugar la liquidación o la reactivación, en su caso, acordada. No obstante la cancelación, subsistirá la responsabilidad personal y solidaria de administradores, gerentes, directores generales y liquidadores por las deudas contraídas o que se contraigan en nombre de la sociedad.

Disposición transitoria novena.

Las cuentas anuales correspondientes a aquellos ejercicios sociales cuya fecha de cierre sea anterior al 1 de julio de 1990 se presentarán para su depósito en el Registro Mercantil con la formulación y requisitos exigidos por la legislación anterior.

Disposición transitoria décima.

A las sociedades y entidades constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio, que por imperativo de ésta deban inscribirse en el Registro Mercantil, se les abrirá hoja en el Registro correspondiente mediante un asiento de primera inscripción, que se practicará en virtud de solicitud del órgano que ostente la representación de la entidad, acompañada de los siguientes documentos:

- 1.º Escritura pública de protocolización de los estatutos o reglas de funcionamiento vigentes.
- 2.º Títulos de los que resulte el nombramiento de las personas que ocupen cargos en los órganos de gobierno de la entidad.
- 3.º En su caso, certificación acreditativa de la inscripción de dichas sociedades y entidades en los correspondientes Registros especiales.

Disposición transitoria undécima.

Los nombramientos de cargos por tiempo indefinido, realizados al amparo de la legislación anterior y que no estén admitidos por la Ley de Sociedades Anónimas, caducarán a los cinco años de la entrada en vigor del presente Reglamento, cancelándose, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante la oportuna nota marginal. Queda a salvo la sanción prevista en el número 4 de la disposición transitoria cuarta de la citada Ley.

Disposición transitoria duodécima.

Las escrituras de modificación de estatutos o reglas de funcionamiento de las sociedades que hayan de adaptarse a las disposiciones de la Ley 19/1989, de 25 de julio; a la Ley de Sociedades Anónimas y a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, podrán contener una refundición total de los mismos, en cuyo caso el Registrador extenderá la oportuna nota de referencia al margen de los asientos respectivos.

Disposición transitoria decimotercera.

Los Libros de Buques y Aeronaves seguirán llevándose en los Registros a que se refiere el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956, hasta la publicación del Reglamento del Registro de Bienes Muebles a que se refiere la disposición final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, a cuyo efecto

continuarán transitoriamente vigentes los artículos 145 a 190 y concordantes del referido Reglamento del Registro Mercantil.

Disposición transitoria decimocuarta.

Una vez abierta la hoja registral a las sociedades y entidades que no estuvieran obligadas a inscribirse conforme a la legislación anterior, el Registrador trasladará de oficio a ella la inscripción de las emisiones de obligaciones que hubiere practicado con anterioridad, extendiendo las notas de referencia que procedan.

Disposición transitoria decimoquinta.

No se practicará ningún asiento en las hojas abiertas a las cooperativas, salvo que se trate de cooperativas de crédito inscritas al amparo de la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito.

Disposición transitoria decimosexta.

Los datos registrales correspondientes a asientos de empresarios y sociedades inscritas con anterioridad al 1 de enero de 1990 contendrán las referencias correspondientes al libro, tomo, hoja y folio. Las hojas de las sociedades constituidas a partir del 1 de enero de 1990, así como las que se adapten a la Ley 19/1989, de 25 de julio, y a la Ley de Sociedades Anónimas se numerarán correlativamente a partir del número 1, precedido de la letra o letras que identifiquen la provincia o circunscripción territorial del Registro correspondiente.

Disposición transitoria decimoséptima.

A instancia de cualquier interesado, la caducidad de denominaciones prevista en los artículos 416 y 417 de este Reglamento se aplicará respecto de los cambios de denominación y de las cancelaciones que hayan tenido lugar con anterioridad al 1 de enero de 1990, así como respecto de las sociedades constituidas en ese período que no hayan sido inscritas, transcurrido un año desde la fecha de su constitución.

Disposición transitoria decimoctava.

1. Por la inscripción de los actos y contratos necesarios para adaptar las sociedades existentes a las exigencias de la Ley 19/1989, de 25 de julio, y de la Ley de Sociedades Anónimas, se percibirán los derechos que resulten de aplicar el Arancel de los Registradores Mercantiles reducidos en un 30 por 100.

2. Igual reducción se observará en relación a la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades y entidades ya existentes, que no estando obligadas a inscribirse conforme a la legislación anterior, resulten obligadas a ello en virtud de la citada Ley 19/1989, de 25 de julio.

Disposición transitoria decimonovena.

Hasta tanto no sea aprobado el nuevo Arancel de los Registradores Mercantiles, serán de aplicación las siguientes normas:

a) Por las certificaciones del Registrador Mercantil Central relativas a las denominaciones de sociedades y otras entidades se devengarán los mismos derechos que los señalados por el artículo 104.8 de la Ley 37/1988, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1989, en relación con las certificaciones del Registro General de Sociedades.

b) Por la publicidad formal relativa a cada sujeto inscrito del Registrador Mercantil Central se devengarán los derechos establecidos en el número 23 del Arancel de los Registradores Mercantiles para las certificaciones de asientos.

c) Por la legalización de los libros de los empresarios y el depósito de documentos contables y proyectos de fusión se devengarán por cada uno los derechos señalados en el número 25.c) del Arancel de los Registradores Mercantiles para el depósito de los documentos de tráfico de sociedades liquidadas.

d) Por el nombramiento y por la inscripción de expertos independientes y de auditores se devengarán los derechos señalados en el número 13.a) del Arancel de los Registradores Mercantiles para la inscripción del nombramiento de censores de cuentas.

e) En lo relativo al asiento de presentación, notas, buscas, diligencias de ratificación y demás operaciones registrales en relación a las nuevas funciones que se le encomiendan al Registrador Mercantil, serán de aplicación las reglas correlativas del Arancel de los Registradores Mercantiles.

Disposición transitoria vigésima.

Hasta tanto no se aprueben los nuevos modelos de asientos del Registro Mercantil, seguirán vigentes, con las adaptaciones que requiera la nueva normativa, los aprobados por el Decreto de 14 de diciembre de 1956.

Disposición transitoria vigésima primera.

Transcurrido el primer año de vigencia del presente Reglamento, cada Registrador Mercantil elaborará un informe acerca de los problemas suscitados por su aplicación, proponiendo las reformas que estime oportunas.

Los informes serán trasladados, en el plazo de tres meses, a la Junta Directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, quien los refundirá en un informe único, que elevará a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el mes siguiente. A la vista de dicho informe y, en general, de la experiencia habida hasta el momento, el Director general de los Registros y del Notariado confeccionará una memoria acerca de las reformas que resulte oportuno introducir en el Reglamento del Registro Mercantil, que elevará a la Ministra de Justicia.

Disposición final primera.

Se autoriza a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que apruebe los modelos e imparta las instrucciones a que hayan de ajustarse los Registradores para la redacción de los asientos.

Disposición final segunda.

Se autoriza a la Ministra de Justicia para sustituir los libros de inscripciones por hojas registrales que contengan unidades independientes del archivo y se compongan de los folios necesarios para la práctica de los asientos. Asimismo, se autoriza a la Ministra de Justicia para establecer el sistema de llevanza del Libro Diario por procedimientos informáticos.

Disposición final tercera.

Se autoriza a la Ministra de Justicia para modificar el horario de apertura de los Registros Mercantiles establecido en el artículo 21 del presente Reglamento.

Disposición final cuarta.

Se autoriza a la Ministra de Justicia para dictar las normas con arreglo a las cuales haya de fijarse la retribución de los expertos independientes y auditores nombrados por el Registrador Mercantil.

Disposición final quinta.

Se autoriza a la Ministra de Justicia para dictar las normas sectoriales con arreglo a las cuales haya de procederse a la designación, por parte del Registrador Mercantil, de los expertos independientes.

Disposición final sexta.

Se autoriza a la Ministra de Justicia para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo de este Reglamento.

Disposición final séptima.

1. Las tasas cobradas por acceder a los documentos e información a que se refieren los artículos 308 quinquies y 308 sexties a través del sistema de interconexión de Registros no serán superiores a su coste administrativo, incluido el coste de desarrollo y mantenimiento de los Registros.

2. Se podrá disponer gratuitamente, a través del sistema de interconexión de Registros, de al menos la información y los documentos siguientes:

- a) Denominación o denominaciones y forma jurídica de la sociedad.
- b) Domicilio social de la sociedad y Estado miembro en el que está registrada.
- c) Número de registro de la sociedad y su EUID.
- d) Detalles del sitio web de la sociedad, cuando consten en el Registro nacional.
- e) Estado de la sociedad, como si ha sido cerrada, suprimida del registro, disuelta, liquidada o está económicamente activa o inactiva, tal como se determine en el Derecho nacional y cuando conste esta información en los Registros nacionales.
- f) Objeto de la sociedad, cuando conste en el Registro nacional.
- g) Datos de las personas que, como órgano o como miembros de tal órgano, estén actualmente autorizadas por la sociedad para representarla en las relaciones con terceros y en los procedimientos judiciales, y si las personas autorizadas a representar a la sociedad pueden hacerlo por sí solas o deben actuar conjuntamente.
- h) Información sobre cualquier sucursal de la sociedad en otro Estado miembro, que incluya la denominación, el número de registro EUID y el Estado miembro en que esté registrada la sucursal.

El Registro Mercantil facilitará igualmente de manera gratuita información sobre las indicaciones antes señaladas, bien de manera directa o bien redirigiendo al interesado a la plataforma central europea.

3. El intercambio de cualquier información a través del sistema de interconexión de Registros será gratuito para los Registros.

Téngase en cuenta que esta disposición, añadida por el artículo único.6 del Real Decreto 442/2023, de 13 de junio, [Ref. BOE-A-2023-14043](#), entra en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece su disposición final 3.

§ 14

Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el adjunto Arancel de los Registradores Mercantiles

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 93, de 18 de abril de 1973
Última modificación: 17 de noviembre de 2011
Referencia: BOE-A-1973-561

Los dieciséis años transcurridos desde la aprobación del Arancel de los Registradores Mercantiles, el alza del coste de vida en este mismo período de tiempo y el considerable aumento del gasto de mantenimiento de las oficinas de los Registros aconsejan una revisión ponderada de aquél.

Han surgido, además, nuevos supuestos no previstos en el Arancel vigente, tales como las Agrupaciones temporales de Empresas, la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras, las inscripciones a que pueda dar lugar la acción concertada, etc. Todo ello hace obligada la puesta al día de la regulación vigente.

El nuevo texto sigue en líneas generales el vigente Arancel aprobado por Decreto de catorce de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, si bien, en relación de las novedades apuntadas, su extensión supera ligeramente a la de aquél.

Recoge el nuevo texto la preocupación mutualista, que ya contiene el vigente, si bien estableciendo una moderada participación del funcionario calificador en los asuntos relativos a actos de cuantía superior a cien millones de pesetas.

Se estima, pues, que el nuevo Arancel flexibiliza y mejora sensiblemente el que por este Decreto se deroga.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día nueve de marzo de mil novecientos setenta y tres,

DISPONGO:

Artículo primero.

Se aprueba el adjunto Arancel de los Registradores Mercantiles, que entrará en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo segundo.

Queda derogado, a partir de la fecha expresada en el artículo anterior, el Arancel de catorce de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, así como cualquier otra disposición que se oponga al presente.

ARANCEL DE LOS REGISTRADORES MERCANTILES

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN Y CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

Número 1

Por el asiento de presentación de todo título o documento en el Registro Mercantil, cualquiera que sea el número de folios que comprenda, se devengarán 6,010121 euros.

Número 2

Por el examen y consiguiente calificación, cuando se extienda nota de denegación o suspensión al pie del título, se percibirá el 10 por 100 del importe, que, en su caso, correspondería por la extensión del asiento solicitado, sin que los derechos por este concepto puedan exceder de 12,020242 euros. Si no se extendiera nota al pie del título presentado, a solicitud del presentante o interesado, no se devengará cantidad alguna, salvo que el resultado de la calificación se autorice por el Registrador en documento independiente, cuya copia se archivará en el Registro.

Si entablado recurso contra la calificación se declarare inscribible el documento, los derechos percibidos por este número del Arancel se deducirán de los que correspondan por el asiento practicado.

Cuando se extienda nota al pie del título, acreditativa de que el asiento ha sido previamente extendido en virtud de otro documento, se percibirán 1,202024 euros por cada título.

Inscripciones y anotaciones

A. Comerciante individual.

Número 3

Por la inscripción o anotación de cada comerciante o empresario individual se percibirán 1,502530 euros, salvo que se consigne en la solicitud el valor en que el comerciante individual estime su empresa, en cuyo caso se devengarán los derechos del número 5 de este Arancel con arreglo a su cuantía.

Los asientos que se practiquen posteriormente en la hoja abierta a cada comerciante o empresario individual, incluso los de emisión de obligaciones u otros títulos, devengarán los derechos del número 5 de este Arancel con arreglo a su cuantía.

B. Sociedades.

Número 4

Por la calificación, redacción del extracto del programa de fundación de una Sociedad anónima y depósito del mismo, en los términos establecidos por los artículos 18 de la Ley de Sociedades Anónimas y 106 del Reglamento del Registro Mercantil, se percibirán 3,005061 euros.

Número 5

Por la inscripción o anotación de la constitución, absorción, fusión o transformación de cada Sociedad, así como por la emisión de obligaciones u otros títulos, se percibirán los derechos que se consignan en las siguientes escalas:

- Escala primera. Si la cuantía del derecho objeto de la inscripción o anotación no excede de 3.005,06 euros: 6,010121 euros.
- Escala segunda. Por lo que exceda de 3.005,06 euros hasta 30.050,61 euros: 0,10 %.
- Escala tercera. Por lo que exceda de 30.050,61 euros hasta 90.151,82 euros: 0,08 %.

§ 14 Arancel de los Registradores Mercantiles

- Escala cuarta. Por lo que exceda de 90.151,82 euros hasta 240.404,84 euros: 0,06 %.
- Escala quinta. Por lo que exceda de 240.404,84 euros hasta 601.012,10 euros: 0,038 %.
- Escala sexta. Por lo que exceda de 601.012,10 euros hasta 1.202.024,21 euros: 0,02 %.
- Escala séptima. Por lo que exceda de 1.202.024,21 euros hasta 6.010.121,04 euros: 0,009 %.
- Escala octava. Por lo que exceda de 6.010.121,04 euros, el 0,005 %.

En todo caso, el arancel global aplicable regulado en este número no podrá superar los 2.181,673939 euros.

Gozarán de la bonificación del 50 por 100 de los derechos que resulten por aplicación de las escalas de este número las Administraciones Públicas o sus organismos, en las inscripciones o anotaciones de las Entidades en que los mismos participen y en relación con el capital que en cada una de ellas les pertenezca.

En los anteriores supuestos previstos en este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador mercantil. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los números siguientes en los que el arancel resulte de la aplicación de la escala prevista en este número 5 y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente.

Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a algunos de los aprobados por el Ministerio de Justicia.

Número 6

Por la inscripción o anotación de la ampliación o reducción del capital se percibirán los derechos señalados en el número 5, tomando como base la parte del capital aumentado o reducido.

Por la inscripción o anotación de los sucesivos desembolsos del capital social, se percibirán igualmente los derechos del número 5, reducidos al 25 por 100 de su importe.

Por la inscripción del acuerdo de concesión a los Administradores de la facultad de ampliar el capital social o bien para emitir obligaciones, se percibirá la cuarta parte de los derechos que corresponderían por la inscripción de ampliación o emisión, con un máximo de 12,020242 euros.

Número 7

a) Por la modificación de los pactos sociales que no alteren la estructura social, cuando los instrumentos públicos indiquen cuáles son los pactos o artículos modificados, se percibirán 1,803036 euros por la primera modificación y 0,601012 euros más por cada uno de los restantes artículos modificados, sin que los derechos totales a percibir puedan exceder de la mitad de los que corresponderían con arreglo al número 5 por la constitución de la Sociedad, con un máximo de 12,020242 euros.

b) Si en la escritura se transcriben de nuevo todos los estatutos sin indicar la extensión de las modificaciones, se percibirán además 1,803036 euros por derechos de cotejo del documento.

Número 8

Por la inscripción o anotación del Sindicato de Obligacionistas se devengará la cuarta parte de los derechos del número 5 que correspondan a la emisión, con un máximo de 18,030363 euros.

Por la modificación de las reglas fundamentales que hayan de regir las relaciones entre la Sociedad y el Sindicato de Obligacionistas, así como por la de los Estatutos y Reglamentos por los que se rija el Sindicato, se devengarán los derechos señalados en el número 7.

Número 9

a) Por la inscripción de sucursales o agencias de Sociedades extranjeras se percibirán los derechos del número 5 sobre la base de la cuantía del capital que en cada una de aquéllas destinen a sus operaciones en España.

b) Por la inscripción de sucursales, agencias o cualesquiera otras dependencias de Sociedades españolas se percibirá la mitad de los derechos del número 5 sobre la base del capital que se asigne a las mismas, con tope de 12,020242 euros.

c) Por la inscripción de cierre de sucursales y demás dependencias a que se refieren los dos apartados precedentes se percibirá la mitad de los derechos que correspondan con arreglo a los mismos, con un límite máximo de 6,010121 euros.

Número 10

Por la separación de socios colectivos, comanditarios o de responsabilidad limitada o la admisión de otros nuevos, siempre que ello no dé lugar a reducción o ampliación de capital, se devengarán los derechos del número 5 sobre la base del valor de la aportación o participación respectiva.

Número 11

Por la inscripción o anotación de la disolución de Sociedades se devengará la mitad de los derechos del número 5.

Número 12

Por la anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales se devengará la mitad de los derechos del número 5 sobre la base de la cuantía de la impugnación, con un máximo de 12,020242 euros. Si el acuerdo impugnado no tuviese cuantía determinada, se devengarán 6,010121 euros.

Los mismos derechos devengarán las inscripciones de resoluciones judiciales declarando la nulidad de acuerdos sociales. Las anotaciones de las resoluciones judiciales que ordenen la suspensión de los acuerdos sociales impugnados devengarán la tercera parte de los derechos del párrafo primero de este número, con un máximo de 3,005061 euros.

C. Disposiciones comunes a los comerciantes individuales y Sociedades.

Número 13

a) Por la inscripción de autorizaciones, licencias maritales, renunciaciones, revocaciones, limitaciones, o ampliaciones de facultades, así como por los de nombramientos o revocación de consejeros, gerentes, censores de cuentas, administradores o personas que ostenten o desempeñen la gestión social u otros cargos sociales y la de comisarios de los sindicatos de obligacionistas 24,040484 euros. Por la inscripción de la aceptación de los cargos, si se realiza en documento independiente, 24,040484 euros.

b) Por la inscripción de poderes o sustituciones a favor de un solo apoderado, 24,040484 euros y si el poder contuviera más de un apoderado 1,442429 euros más por cada uno,

siempre que a los mismos se les concedan idénticas facultades; en caso contrario, se considerarán como varios poderes.

Número 14

Por cada inscripción o anotación practicada por suspensión de pagos o quiebra se devengará la cuarta parte de los derechos que correspondan conforme al número 5, sobre la base del capital social y con un mínimo de 1,803036 euros y un máximo de 30,050605 euros. Cuando se trate de comerciante individual, se devengarán por cada inscripción o anotación 1,803036 euros.

D. Buques y aeronaves.

Número 15

Por la inscripción o anotación de cada buque y por la constitución de derechos sobre el mismo, aunque se halle en construcción, se devengarán los derechos del número 5, pero cuando el valor exceda de 450.759,08 euros, sobre el exceso se devengará solamente el 0,01 por 100 (una centésima por ciento), con un tope máximo de 240,404842 euros.

Número 16

Por la inscripción o anotación de cada aeronave y por la constitución de derechos sobre la misma, aunque se halle en construcción, se devengarán las cantidades fijadas en la escala sexta del número 5, con un mínimo de 3,005061 euros y un tope de 150,253026 euros.

E. Disposiciones comunes.

Número 17

Por la conversión de anotaciones en inscripciones o cancelaciones se devengará la mitad de los derechos de la inscripción o cancelación correspondiente. Se exceptúa de la regla anterior el supuesto de conversión de las anotaciones practicadas por defecto subsanable, cuando en virtud de recurso gubernativo se declare inscribible el documento, bien por el Registrador, bien por la Dirección General, en cuyo caso no se devengarán derechos por la conversión.

Las mismas reglas del párrafo anterior se aplicarán cuando se haya tomado anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable y el asiento que en definitiva haya de practicarse como consecuencia de la conversión o, en su caso, del recurso sea también una anotación preventiva.

Número 18

Por la rectificación de asientos practicada a instancia de parte por errores en el título se devengará la mitad de los derechos que correspondan a la inscripción rectificada, si la rectificación supusiese adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos, con un tope de 12,020242 euros. En otro caso se percibirán los derechos señalados en el número 7 de este Arancel.

En ningún caso devengará honorarios la rectificación de asientos debida a error del Registrador.

Número 19

Por la cancelación de cada inscripción, anotación o nota marginal, se devengará la mitad de los derechos que correspondan al asiento cancelado.

Si la cancelación o amortización fuese parcial, se tomará como base el valor de la parte cancelada.

Número 20

Por la inscripción o anotación de todo acto o contrato de cuantía indeterminada y que no se halle comprendido en las disposiciones de este Arancel, se devengarán 3,005061 euros.

Por la inscripción o anotación de uniones o agrupaciones temporales de Empresas constituidas al amparo de la Ley número 196/1963, de 28 de diciembre, se devengarán los derechos del número 5 de este Arancel, tomando como base el 20 por 100 del importe del presupuesto de la obra, servicio o suministro objeto de la agrupación.

Por la Inscripción o anotación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras previstas en los artículos 38 y siguientes del Reglamento de Reparcelaciones del Suelo, Decreto 1006/1966, de 7 de abril, se percibirán los derechos del número 5, tomando como base el valor señalado por el órgano urbanístico competente, con un tope de 30,050605 euros.

Se aplicarán las escalas del número 5 por los asientos de cuantía determinada referentes a las demás Entidades y personas que, por disposiciones especiales, se inscriban en el Registro Mercantil.

Estarán exentas de derechos las notas marginales extendidas en virtud de la Orden de la Presidencia del Gobierno de 17 de enero de 1970.

Notas marginales

Número 21

a) Las notas al margen del asiento de presentación y las de inscripción, anotación y cancelación extendidas al pie del título, devengarán cada una 0,150253 euros. Iguales derechos devengarán las que se consignen en documentos complementarios y las de referencia al margen de inscripciones o anotaciones.

b) Las notas especiales que a instancia de parte se extiendan en los libros del Registro cuando impliquen adquisición o extinción de los derechos inscritos o en cualquier manera los modifiquen y no deba verificarse inscripción o anotación, devengarán cada una 1,803036 euros.

Manifestaciones y certificaciones

Número 22

Por la manifestación de cada asiento se devengarán 0,150253 euros. Por la expedición de nota simple informativa se devengarán 0,601012 euros por asiento.

Número 23

Por la certificación de cualquier asiento del Registro, 1,502530 euros, y sí la certificación comprende más de dos páginas, se cobrarán, además, por cada página que exceda 0,150253 euros.

En los casos de cambio de domicilio a otra circunscripción mercantil, la transcripción en el libro correspondiente de la certificación del Registro de procedencia, devengará los derechos señalados en el párrafo anterior.

No devengará derechos el asiento de referencia que se extienda como consecuencia del cambio de domicilio o matrícula en el Registro originario.

Número 24

Por la certificación de no constar en el Registro determinado asiento o circunstancia, se devengarán 0,601012 euros.

Por la busca para manifestaciones, notas simples o certificaciones, cuando no se determinen los datos registrales o se expresen con error, se devengará el 10 por 100 de los derechos que correspondan con arreglo al número 5 con un mínimo de 0,300506 euros y un máximo de 1,502530 euros.

Depósitos y ratificaciones

Número 25

a) Por el depósito de libros en el caso previsto en los artículos 49 y 99 del Código de Comercio y 168 de la Ley de Sociedades Anónimas, se percibirán por cada libro y año que deba subsistir el depósito 0,030051 euros.

b) Por el depósito de matrices y títulos transferibles por endoso o al portador, garantizados con hipoteca, se percibirá por la matriz de cada título 0,000060 euros por cada año que deba subsistir el depósito, con un tope de 18,030363 euros por cada emisión.

c) Por el depósito de documentos de tráfico de Sociedades liquidadas conforme al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas, se percibirán 3,005061 euros por todos los correspondientes a cada Sociedad.

d) Si de la Ley o de los documentos depositados no resultase la duración del depósito se estimará esta duración en veinte años.

Número 26

Por cada diligencia de ratificación de documentos privados, de identificación de personalidad de los otorgantes o interesados, o de comparecencia de alguno de ellos ante el Registradora los fines previstos en la Ley Hipotecaria Naval o en otras disposiciones, se percibirán 0,601012 euros.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

Corresponderá a la Mutualidad Benéfica de los Registradores de la Propiedad y de su Personal Auxiliar por cada asiento de presentación y sus correspondientes notas, 20 pesetas. También corresponderá a dicha Mutualidad el 80 por 100 de los derechos que se devenguen por aplicación de este Arancel sobre una cuantía de más de 100 millones de pesetas.

Un ejemplar del presente Arancel, así como tablas de aplicación de las escalas del número 5 estarán a disposición del público en todos los Registros Mercantiles.

Segunda.

La revisión y actualización del presente Arancel se llevará a efecto cada diez años o antes si las circunstancias lo aconsejan.

Tercera.

Cuando a solicitud del presentante o interesado se despache un título en plazo inferior al de cuatro días o se expida una certificación en plazo inferior a dos días, se devengará por concepto de urgencia el 20 por 100 de los derechos que correspondan con un tope máximo de 12,020242 euros.

Cuarta.

El conocimiento y resolución de los expedientes de impugnación de derechos incumbe, en todo caso, a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cuando se interponga recurso de reforma, los Registradores Mercantiles solicitarán informe de la Junta de Gobierno del Colegio Nacional de Registradores.

Quinta.

El importe de los derechos devengados, la base tenida en cuenta para su cálculo y los números del arancel aplicados se hará constar al pie del título registrado, al final de la certificación o nota informativa, en su caso, y tras la nota de despacho que se hubiere practicado en el libro diario.

§ 14 Arancel de los Registradores Mercantiles

Los derechos devengados por los registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación.

Los Registradores entregarán el original de la minuta al interesado y conservarán una copia de la misma.

El modelo de minuta será uniforme para todos los Registros y será aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno.

Información relacionada

- Véase sobre la aplicación del Arancel de la Propiedad a los números 1 y 13 la disposición adicional 3 del Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros Mercantiles. [Ref. BOE-A-1996-7031](#)

§ 15

Real Decreto 892/2013, de 15 de noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2013-12630

I

La publicidad de los concursos de acreedores es una consecuencia necesaria del carácter universal de los efectos del concurso de acreedores, que exige que el conocimiento de su declaración y de los pormenores de su tramitación llegue a todos los posibles interesados. Es por ello que la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, ha prestado especial atención a la publicidad del concurso de acreedores, que ha de permitir a estos conocer no sólo la existencia de un concurso que les afecta, sino también la de todas las resoluciones que se aprueben a lo largo del proceso concursal y de las anotaciones que se han de practicar en los registros públicos jurídicos de personas y bienes.

Los problemas que se fueron detectando tras la entrada en vigor de la Ley Concursal pusieron de manifiesto la necesidad de reforzar el papel que aquí ha de cumplir el Registro Público Concursal. El Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica, ya modificó el artículo 198 de la Ley Concursal, con esa finalidad. Igualmente, la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, ha profundizado en esta cuestión modificando no sólo el artículo 198, sino también el 24 relativo a la publicidad registral. Asimismo, la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, ha modificado la Ley Concursal para añadir un nuevo título X que regula los llamados acuerdos extrajudiciales de pagos, para cuya publicidad se ha creado una nueva sección en el Registro Público Concursal.

El calado de estas reformas obliga a establecer un régimen nuevo para el Registro Público Concursal, que, por un lado, se adapte a su nueva configuración en el artículo 198 de la Ley Concursal y, por otro lado, instaure los mecanismos de coordinación entre los diversos registros públicos que prevé el apartado 7 del artículo 24 de la Ley. Estos preceptos contienen las novedades que explican el contenido de este real decreto.

II

El Registro Público Concursal que ahora se configura responde, en primer lugar, a un principio de unidad de información, de tal forma que tanto las resoluciones procesales que se adopten a lo largo del proceso concursal, como las que implican la apertura de negociaciones para alcanzar los acuerdos extrajudiciales y su finalización, y los asientos registrales derivados de los mismos encuentren un punto de encuentro a efectos de su

publicidad. El Registro es el instrumento que asegura esa coordinación entre los Juzgados de lo Mercantil y los distintos registros públicos, así como con los expedientes sobre acuerdos extrajudiciales de pagos.

Y, en segundo lugar, que esa publicidad se obtenga a través de Internet, lo que facilita la accesibilidad a la información concursal. El resultado ha de ser la puesta a disposición de los interesados de una información coordinada y completa.

La puesta en marcha y el mantenimiento del Registro Público Concursal corresponde al Ministerio de Justicia, que encomienda su gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. En lo que se refiere al funcionamiento del Registro Público Concursal, son los Juzgados, los Registradores Mercantiles, los Notarios y los registros públicos los que proporcionan la información de los distintos concursos y expedientes de acuerdo extrajudicial que se ha de incorporar al Registro.

Al Registro Público Concursal corresponde el almacenamiento y sistematización de toda esa información, facilitando la interconexión con los demás registros, cumpliendo así la función coordinadora prevista en el apartado 7 del artículo 24 de la Ley Concursal.

La publicidad correspondiente a cada procedimiento se producirá con la resolución por la que se deje constancia de la comunicación de negociaciones prevista en el artículo 5 bis o con la apertura de cada concurso, cuyo auto, al igual que las demás resoluciones que se adopten en el proceso concursal, se remitirán al Registro Público Concursal, así como a los correspondientes a los registros públicos que corresponda, de los cuales procederá, a su vez, la información que integrará la sección segunda del Registro.

Otro tanto sucede con la publicidad correspondiente a la apertura de negociaciones para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, que se producirá con la certificación o copia del acta que acuerde dicha apertura. Y que al igual que los restantes anuncios, actas o resoluciones que se adopten sobre ese expediente, se remitirán al Registro Público Concursal, así como a los correspondientes a los registros públicos que corresponda, de los cuales procederá, a su vez, la información que integrará la sección segunda del Registro.

En cumplimiento del artículo 24 de la Ley Concursal, los asientos que se practiquen como consecuencia de las anteriores comunicaciones en los distintos registros públicos se remitirán también al Registro Público Concursal, de acuerdo con un criterio de integración y coherencia de la información, a la que todos tendrán acceso. Lo mismo sucederá para el Juzgado que tramite el concurso, que irá dando publicidad a las resoluciones que de acuerdo con la Ley Concursal han de incluirse en el Registro Público Concursal.

III

La estructura del Registro Público Concursal es la que se establece en el artículo 198 de la Ley Concursal y consta de tres secciones.

La sección primera dará la publicidad correspondiente a las resoluciones procesales dictadas durante el proceso concursal y a las que deba darse publicidad de acuerdo con la ley. En esta sección se incluyen también aquellas resoluciones que ordene el Juez al amparo de lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Concursal.

La sección segunda contiene las resoluciones registrales anotadas en los distintos registros públicos, incluyendo las que declaren la culpabilidad del concursado y las designen o inhabiliten a los administradores concursales.

La sección tercera, relativa a los acuerdos extrajudiciales, contiene la información precisa sobre la iniciación y finalización de los procedimientos para alcanzar los acuerdos extrajudiciales de pagos regulados en el título X de la Ley Concursal, así como las previsiones de publicidad edictal del proceso de homologación judicial de los acuerdos de refinanciación de la disposición adicional cuarta de la Ley Concursal.

IV

Finalmente, este real decreto incluye una previsión relativa a la interconexión del Registro Público Concursal con los registros de resoluciones concursales de los restantes Estados miembros de la Unión Europea, la cual habrá de realizarse de conformidad con las normas europeas que la regulen. De esta forma, en el contexto europeo se reconoce el

papel de estos registros como una fuente de información jurídica esencial para facilitar las gestiones de ciudadanos, juristas, Administraciones Públicas, empresas y otros interesados. Estos registros permiten a los bancos, los acreedores, los socios comerciales y los consumidores acceder a información oficial y fiable sobre casos de insolvencia, garantizando la transparencia y la seguridad jurídica en los mercados de la Unión Europea. Esta previsión se refleja también en la regulación de la sección primera del registro, en la que se prevé la publicidad de la apertura de un procedimiento de insolvencia abierto en otro Estado miembro cuando así lo inste el síndico de dicho concurso.

Con esta nueva regulación, el Registro Público Concursal se configura como una herramienta a disposición de los diversos acreedores del concursado y también de la Administración de Justicia, que cuenta con un instrumento que le facilita la comunicación de las resoluciones que adopten los Juzgados de lo Mercantil a los distintos registros públicos, el conocimiento de otras situaciones concursales con las que pueda guardar conexión y de los expedientes de negociación de los acuerdos extrajudiciales de pago. Todo ello debe contribuir a la mejora de la seguridad jurídica en lo que concierne a los concursos de acreedores o sus procedimientos preventivos y a una mayor agilidad procesal.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de noviembre de 2013,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

De las disposiciones generales para el funcionamiento del Registro Público Concursal

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. Este real decreto contiene el régimen de funcionamiento del Registro Público Concursal, al objeto de asegurar la difusión y publicidad de las resoluciones procesales dictadas al amparo de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y de los asientos registrales derivados del proceso concursal, así como los mecanismos de coordinación entre los diversos registros públicos en los que deban constar la declaración del concurso y sus vicisitudes.

2. El régimen de funcionamiento del Registro Público Concursal asegurará la difusión, coordinación y publicidad de las actas, anuncios y resoluciones procesales dictadas al amparo de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sobre los acuerdos extrajudiciales, procedimiento de homologación y de los asientos registrales derivados de los mismos.

Artículo 2. *Gestión y organización del Registro Público Concursal.*

1. La publicidad de las resoluciones concursales publicadas en el Registro Público Concursal se realizará a través de un portal en Internet que se localizará dentro de la sede electrónica que determine el Ministerio de Justicia.

2. El Registro Público Concursal depende del Ministerio de Justicia y se encuentra adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que corresponde dictar cuantos actos o resoluciones de carácter jurídico y técnico den soporte a la actividad del Registro.

3. La gestión material del servicio de publicidad se encomienda al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, que la realizará a sus expensas y bajo la dependencia del Ministerio de Justicia.

4. Las comunicaciones que se efectúen a través del Registro Público Concursal serán siempre electrónicas, utilizándose canales de comunicación securizados. Las comunicaciones deberán asegurar la seguridad y la integridad de su contenido. Sólo en caso de imposibilidad de emplear medios electrónicos se podrán efectuar las comunicaciones a través de otro medio, de acuerdo con la legislación que resulte aplicable, que asegure, asimismo, la seguridad e integridad de su contenido.

Artículo 3. *Acceso a la información del Registro Público Concursal.*

1. El acceso al Registro Público Concursal será público, gratuito y permanente, sin que requiera justificar o manifestar interés legítimo alguno.

2. Las resoluciones procesales se publicarán en el Registro en extracto, que incluirá los datos indispensables para la determinación de su contenido y alcance con indicación de los datos registrables cuando aquéllas hubieran causado anotación o inscripción en los correspondientes registros públicos.

Se adoptarán medidas orientadas a evitar la indexación y recuperación automática de los datos contenidos en el Registro a través de motores de búsqueda desde Internet.

3. En el caso de que la resolución publicable en las secciones primera y tercera fuere susceptible de inscripción en un registro público de personas se indicará que la inscripción o anotación está pendiente o, una vez acceda el certificado correspondiente a la sección segunda, que la resolución en cuestión ha causado asiento de inscripción o anotación con referencia a los correspondientes datos registrales.

4. El Registro contendrá un dispositivo de sellado temporal que permita acreditar de una manera auténtica el inicio de la difusión pública de las resoluciones o información que se incluyan en el mismo.

5. La publicidad de las inhabilitaciones contenidas en las sentencias de calificación que no sean firmes sólo será accesible a los órganos jurisdiccionales y las Administraciones Públicas habilitadas legalmente para recabar la información necesaria para el ejercicio de sus funciones, a menos que no siendo firmes tuvieran acceso al Registro Mercantil u otros registros públicos de personas. A estos efectos, el Director General de los Registros y del Notariado, en colaboración con los responsables de los distintos registros públicos y de conformidad con el Consejo General del Poder Judicial, adoptará las medidas necesarias para asegurar la identidad de los solicitantes de información.

Artículo 4. *Estructura y contenido del Registro.*

1. El portal se estructura en tres secciones:

- a) Sección primera, de edictos concursales.
- b) Sección segunda, de publicidad registral de resoluciones concursales.
- c) Sección tercera, de acuerdos extrajudiciales.

2. La publicidad tanto de la primera como de la segunda sección permitirá realizar consultas en atención al nombre, denominación o número de identificación fiscal del deudor o concursado y, con referencia a los correspondientes concursos y resoluciones procesales, por el nombre o denominación de las personas físicas o jurídicas que hubieren sido nombrados o separados como administradores concursales, así como por el número de autos y el número de identificación general del procedimiento y el Juzgado competente. Respecto de las inhabilitaciones de las personas afectadas por la calificación del concurso como culpable se insertará la parte dispositiva de la sentencia de calificación que las hubiere acordado.

3. La sección tercera comprenderá la información y los anuncios que se regulan en el capítulo IV. Su publicidad permitirá realizar consultas en atención al nombre o denominación del deudor y, con referencia a los correspondientes expedientes, por el nombre o denominación del mediador concursal que hubieren aceptado, así como por el número de identificación fiscal, el número de expediente o procedimiento y el Notario o Registrador Mercantil que lo tramite. En el caso de procedimientos de homologación, por el número de autos y el número de identificación general del procedimiento y el Juzgado competente.

Artículo 5. *Protección de datos personales.*

A los efectos de lo establecido por la normativa de protección de datos de carácter personal:

a) La finalidad y uso de los datos incorporados al Registro Público Concursal son los previstos en la Ley Concursal, sin que puedan emplearse para un fin distinto.

b) Las personas de las que se obtendrán datos serán las declaradas en concurso y todas aquellas a que se refieran las resoluciones que se publican de conformidad con la Ley Concursal que no son concursados.

c) Los datos serán los remitidos por los Juzgados de lo Mercantil, los Registradores Mercantiles, los Notarios y por los registros públicos en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

d) La estructura del Registro y los datos personales incluidos en él se ajustarán a lo establecido en los artículos 3 y 4.

e) Los datos indicados serán públicos, conforme al artículo 198 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, en la forma indicada en el artículo 6 de este real decreto.

f) El responsable del Registro Público Concursal es el Ministerio de Justicia.

g) El encargado del tratamiento de los datos del Registro Público Concursal es el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, y ante él se ejercerán derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.

h) Se aplicarán a los datos incorporados al Registro Público Concursal las medidas de seguridad de nivel medio.

Artículo 6. *Duración de la publicidad en el Registro Público Concursal y cancelación de sus datos.*

Los datos de carácter personal incluidos en las resoluciones concursales y en los asientos registrales insertados en el Registro Público Concursal en cualquiera de sus secciones serán cancelados dentro del mes siguiente a que finalicen sus efectos, sin perjuicio de su disociación para su utilización posterior. En concreto:

a) Los datos relativos a las sentencias firmes en que se ordena la inhabilitación para administrar bienes ajenos, así como para representar a cualquier persona en los términos previstos en el número 2.º del apartado 2 del artículo 172 de la Ley Concursal, serán cancelados de oficio en el plazo de dos meses contados desde que hubiere transcurrido el período de inhabilitación establecido en la misma sentencia.

b) También se cancelarán de oficio dentro del mismo plazo anterior los datos relativos a la inhabilitación temporal para ser nombrado administrador en otros concursos en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 181 de la Ley Concursal y una vez terminen los efectos de la inhabilitación según lo que se establece en la sentencia de desaprobarción de cuentas.

c) Los datos relativos al cese de los administradores concursales o auxiliares delegados en aplicación de lo que establecen los artículos 37, 151, 152 y 153 de la Ley Concursal, se cancelarán transcurrido un plazo de tres años desde la firmeza del auto o de la resolución judicial.

d) Los datos relativos al acuerdo extrajudicial de pagos se cancelarán de oficio transcurridos dos meses desde la publicación del acta notarial de cumplimiento del plan de pagos o desde la firmeza de la resolución judicial que declare la conclusión del concurso consecutivo.

CAPÍTULO II

De la sección primera de edictos concursales

Artículo 7. *Contenido de la sección primera del Registro Público concursal.*

1. En la sección primera, de edictos concursales, del Registro Público Concursal se insertarán, ordenadas por deudor o concursado y dentro de cada procedimiento por fecha de su adopción, la resolución por la que se deje constancia de la comunicación de negociaciones prevista en el artículo 5 bis y las resoluciones procesales que deban publicarse conforme a lo previsto en el artículo 23 de la Ley Concursal y demás preceptos que a aquél se remiten.

2. En la sección primera del Registro se insertarán también las resoluciones correspondientes al proceso concursal a las que, por decisión judicial, se deba dar publicidad de acuerdo con la Ley Concursal.

3. También se dará publicidad en esta sección a la apertura de un procedimiento de insolvencia abierto en otro Estado miembro de la Unión Europea cuando así lo solicite el síndico designado por el Tribunal competente de ese Estado o, en su caso, el propio Tribunal, con arreglo a lo dispuesto en la normativa de la Unión Europea sobre procedimientos de insolvencia.

Artículo 8. *Remisión de las resoluciones procesales al Registro Público Concursal.*

1. Las resoluciones que deban publicarse en la sección primera del Registro Público Concursal se remitirán desde los Sistemas de Gestión Procesal por el personal del Juzgado de lo Mercantil, bajo la dirección del Secretario judicial, a través de la aplicación electrónica y el modelo que el Registro pondrá a su disposición.

No obstante, cuando no sea posible el traslado de las resoluciones a través de la aplicación electrónica, las mismas serán entregadas al procurador del solicitante del concurso que de inmediato los remitirá al Registro Público Concursal. En estos casos, cuando el concurso se hubiera solicitado por una Administración Pública que actuase representada y defendida por sus servicios jurídicos, la inserción de las resoluciones judiciales se hará en virtud de mandamiento remitido por el Secretario judicial al Registro.

2. En relación con cada una de las resoluciones objeto de publicidad en la sección primera el documento remitido contendrá los siguientes datos:

- a) Clase de resolución procesal en atención a su contenido tipificado.
- b) Identidad del deudor o concursado por su nombre o denominación social y el número de identidad fiscal si lo tuviere. En caso de concurso de acreedores declarado conjuntamente o acumulados, se expresará esta circunstancia con identificación de los demás concursados.
- c) La denominación y número de Juzgado, del Tribunal u Oficina judicial que la hubiere dictado, la identidad del Juez o, en caso de Tribunales colegiados, del ponente o del Secretario judicial cuando se trate de un decreto, el número de autos y la fecha de la resolución, con expresa indicación de si es o no firme.
- d) El contenido literal del edicto.
- e) Firma del secretario.

Artículo 9. *Remisión de las resoluciones procesales a los registros públicos y a otros registros.*

1. Corresponde al personal del Juzgado de lo Mercantil, bajo la dirección del Secretario judicial remitir las resoluciones que se dicten en su Juzgado a los registros públicos de personas y de bienes en los que deban aquéllas inscribirse o anotarse a través de la aplicación electrónica y con el modelo que el Registro pondrá a su disposición. A tal efecto, para el cumplimiento electrónico de los trámites fiscales y registrales y, eventualmente, para la subsanación de los defectos advertidos en la calificación podrá interesarse la tramitación telemática a través de cualquier profesional colaborador de la Administración de Justicia que cuente con los medios adecuados.

No obstante, cuando no sea posible el traslado de las resoluciones a través de la aplicación electrónica será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior.

2. Si los datos que obran en las actuaciones y el mandamiento se refieren a un sujeto inscribible en el Registro Mercantil, el Secretario judicial, en la forma y con los requisitos previstos en el apartado anterior, solicitará del Registrador Mercantil competente que remita, el mismo día en que se hubiera practicado el correspondiente asiento, certificación telemática del contenido de la resolución dictada por el Juez del concurso al Registro de la Propiedad, al Registro de Bienes Muebles o a cualquier otro registro público de bienes competente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

3. De igual forma, el personal de la Oficina judicial, bajo la dirección del Secretario judicial remitirá, en función de la naturaleza del concursado, las resoluciones a cualesquiera otros registros en los que se encuentre inscrito, incluidos los registros administrativos.

CAPÍTULO III

De la sección segunda de publicidad registral

Artículo 10. *Contenido de la sección segunda del Registro Público concursal.*

En la sección segunda, de publicidad registral, se harán constar en extracto y ordenadas por concursado y fechas, las resoluciones registrales anotadas o inscritas en todos los registros públicos de personas referidos en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 24 de la Ley Concursal, incluidos los asientos registrales relativos a las sentencias que declaren concursados culpables o acuerden la designación o inhabilitación de los administradores concursales, y en virtud de certificaciones remitidas de oficio por el encargado del Registro una vez practicado el correspondiente asiento.

También se hará constar en la misma forma las resoluciones registrales anotadas o inscritas en los registros públicos de personas reseñados en el apartado 3 del artículo 233 de la Ley Concursal.

Artículo 11. *Remisión de asientos de los registros públicos al Registro Público Concursal.*

1. El mismo día en que se hubiere practicado la inscripción o anotación preventiva de las resoluciones que deban publicarse en la sección segunda, el Registrador competente que estuviere a cargo del correspondiente registro público a que se refiere el artículo 24 de la Ley Concursal expedirá una certificación en extracto del contenido del asiento autorizada con su firma y la remitirá al Registro Público Concursal.

2. La certificación en extracto del Registrador se ajustará al formato que se proporcione por el Registro Público Concursal y contendrá la indicación del tipo de asiento practicado y los datos de inscripción.

3. El encargado del Registro Público Concursal comprobará que la remisión permite la inserción de la resolución en la sección segunda del Registro y, en su caso, comunicará los defectos que impiden su difusión a los efectos de publicidad noticia. La inserción debe practicarse en formato estandarizado en el mismo día de la recepción, con excepción de los supuestos en que el documento ingrese en el Registro en soporte papel, en cuyo caso su publicidad se producirá dentro de los dos días hábiles siguientes.

CAPÍTULO IV

De la sección tercera de acuerdos extrajudiciales

Artículo 12. *Contenido de la sección tercera del Registro Público concursal.*

1. En la sección tercera, de acuerdos extrajudiciales, se hará constar, ordenados por deudor, los procedimientos para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, con indicación del nombre o denominación del deudor y del mediador concursal, del número de identificación fiscal de ambos, de las fechas de solicitud, de apertura del expediente, de inicio de negociaciones y de finalización de las mismas, así como la información que se indica en los artículos siguientes.

2. En la sección tercera, ordenadas por entidades deudoras, se publicarán el anuncio con el extracto del decreto del Secretario judicial por el que se admite a trámite la solicitud de la homologación, del auto judicial por el que se apruebe la homologación de los acuerdos de refinanciación y de la sentencia que resuelva sobre la impugnación de la homologación en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de la Ley Concursal.

Artículo 13. *Remisión de información al Registro Público Concursal.*

1. El Notario o el Registrador Mercantil remitirá certificación o copia del acta al Registro Público Concursal para su publicación en la sección tercera de la apertura del expediente, debiendo indicar:

- a) La identidad del deudor, incluido su número de identificación fiscal.
- b) La fecha en que se ha presentado la solicitud del deudor.
- c) La fecha en que se ha admitido la apertura del procedimiento.

d) La fecha de aceptación del mediador concursal.

e) La identidad del mediador concursal, incluido su número de identificación fiscal, y la dirección electrónica en la que los acreedores podrán realizar cualquier comunicación o notificación.

2. El Notario o el Registrador Mercantil comunicará al Registro Público Concursal la finalización de las negociaciones.

En los supuestos del apartado 6 del artículo 235, el apartado 4 del artículo 236 y el apartado 3 del artículo 238, una vez que el mediador concursal haga constar estas circunstancias por acta, el Notario o Registrador Mercantil comunicará la fecha del cierre del expediente y, en su caso, si se ha solicitado declaración de concurso.

3. La información señalada en este precepto que se haya de remitir por el Notario o Registrador Mercantil se ajustará al formato que se proporcione por el Registro Público Concursal.

Artículo 14. *Publicidad del acuerdo extrajudicial de pagos y sus incidencias.*

1. Cuando las negociaciones concluyan con la adopción de un acuerdo extrajudicial de pagos, el Notario o Registrador remitirá para su publicación en el Registro Público Concursal anuncio que contendrá los datos que identifiquen al deudor, incluyendo su número de identificación fiscal, el Notario o Registrador competente, el número de expediente de nombramiento del mediador, el nombre del mediador concursal, incluyendo su número de identificación fiscal, y la indicación de que el expediente está a disposición de los acreedores interesados en el Registro Mercantil o Notaría correspondiente para la publicidad de su contenido.

2. En caso de anulación por sentencia del acuerdo extrajudicial de pagos, dicha resolución será remitida para su publicación en la sección tercera del Registro Público Concursal desde los Sistemas de Gestión Procesal por el personal del Juzgado de lo Mercantil, bajo la dirección del Secretario judicial, en la forma prevista en el capítulo II.

3. Cuando el plan de pagos incluido en el acuerdo extrajudicial fuera íntegramente cumplido, el Notario que levante el acta prevista en el artículo 241 de la Ley Concursal remitirá la misma al Registro Público Concursal para su publicación en la sección tercera, de conformidad con el formato que se proporcione por el Registro.

4. Cuando el acuerdo extrajudicial de pagos fuera incumplido, una vez que el mediador concursal haga constar esta circunstancia por acta, el Notario o el Registrador Mercantil lo comunicará al Registro Público Concursal. En todo caso, la publicación en la sección primera del Registro Público Concursal de la declaración de concurso prevista en el artículo 241 de la Ley Concursal se publicará igualmente en la sección tercera, de conformidad con el formato que se proporcione por el Registro.

5. En caso de imposibilidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos o de incumplimiento del plan de pagos aprobado, la resolución que declare el concurso consecutivo, en los términos del artículo 242 de la Ley Concursal, se publicará en la forma prevista en el capítulo II. Dicha publicación determinará el cierre de la sección tercera.

Artículo 15. *Publicidad de la homologación de los acuerdos de refinanciación.*

1. Para la remisión al Registro Público Concursal de las resoluciones procesales relativas a la homologación de los acuerdos de refinanciación y de la sentencia que resuelva sobre la impugnación de la homologación será de aplicación lo previsto en el artículo 8.

2. Cuando por sentencia se declare la anulación de la homologación o el incumplimiento del acuerdo de refinanciación homologado, dicha resolución será remitida para su publicación en la sección tercera del Registro Público Concursal desde los Sistemas de Gestión Procesal por el personal del Juzgado de lo Mercantil, bajo la dirección del Secretario judicial, en la forma prevista en el capítulo II.

Disposición adicional primera. *Interconexión con los registros de resoluciones concursales de la Unión Europea.*

De conformidad con las normas de la Unión Europea que lo regulen, el Registro Público Concursal podrá conectarse con los registros de resoluciones concursales de los demás

Estados miembros, así como con las plataformas comunitarias que al efecto se establezcan, al objeto de facilitar las consultas en materia concursal en la Unión Europea y permitir el conocimiento de los procesos concursales en este ámbito, con los efectos que se prevean.

El acceso al registro concursal desde la plataforma dispuesta al efecto por la Unión Europea se regirá por su normativa específica.

Disposición adicional segunda. *Estadística concursal.*

Se habilita al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para que elabore anualmente una estadística concursal, que se remitirá al Instituto Nacional de Estadística y a la Comisión Nacional de Estadística Judicial. A tal fin, se coordinará la actuación del Colegio de Registradores con el Instituto Nacional de Estadística, contando con la colaboración que presta el Consejo General del Poder Judicial para la elaboración de estadísticas en materia de concursal.

Por resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Instituto Nacional de Estadística se establecerá el contenido y el procedimiento de envío a éste último de la información relevante a los efectos del cumplimiento de sus funciones.

Disposición transitoria primera. *Resoluciones concursales anteriores a este real decreto.*

1. El Ministerio de Justicia adoptará las medidas necesarias para incluir en el Registro Público Concursal el contenido de las resoluciones concursales correspondientes a procesos que no hayan terminado en la fecha de su entrada en vigor.

2. Hasta la implantación definitiva del Registro Público Concursal seguirá subsistente el sistema de publicidad concursal regulado en el Real Decreto 685/2005, de 10 de junio.

Disposición transitoria segunda. *Sistema de envío automático.*

En cuanto las condiciones técnicas lo permitan, la transmisión de la información prevista en este Real Decreto se realizará directamente desde las aplicaciones de gestión procesal, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa del Real Decreto 685/2005, de 10 de junio.*

Queda derogado el Real Decreto 685/2005, de 10 de junio, sobre publicidad de resoluciones concursales y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales, sin perjuicio de su aplicación provisional en los términos del apartado 2 de la disposición transitoria primero.

También quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango resulten contradictorias e incompatibles con la regulación que se contiene en este real decreto.

Disposición final primera. *Habilitación al Ministro de Justicia.*

Se habilita al Ministro de Justicia para dictar cuantas normas sean necesarias para la ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

Disposición final segunda. *Competencia del Estado.*

Este real decreto se dicta en virtud de las competencias que atribuye al Estado el artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución Española, en materia de legislación mercantil y de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 16

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 89, de 14 de abril de 1998
Última modificación: 16 de marzo de 2019
Referencia: BOE-A-1998-8789

[...]

CAPÍTULO III

Del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

Artículo 11. *Registro de Condiciones Generales.*

1. Se crea el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil, conforme a las normas de provisión previstas en la Ley Hipotecaria.

La organización del citado Registro se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente.

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.

3. Serán objeto de anotación preventiva la interposición de las demandas ordinarias de nulidad o de declaración de no incorporación de cláusulas generales, así como las acciones colectivas de cesación, de retractación y declarativa previstas en el capítulo IV, así como las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar desde su fecha, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga.

4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes

§ 16 Ley sobre condiciones generales de la contratación [parcial]

dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.

5. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación será público.

6. Todas las personas tienen derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.

7. La publicidad de los asientos registrales se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del Registrador.

8. La inscripción de las condiciones generales podrá solicitarse:

a) Por el predisponente.

b) Por el adherente y los legitimados para ejercer la acción colectiva, si consta la autorización en tal sentido del predisponente. En caso contrario, se estará al resultado de la acción declarativa.

c) En caso de anotación de demanda o resolución judicial, en virtud del mismo mandamiento, que las incorporará.

9. El Registrador extenderá, en todo caso, el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de los requisitos establecidos.

10. Contra la actuación del Registrador podrán interponerse los recursos establecidos en la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO IV

Acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa de condiciones generales

[...]

Artículo 13. *Sometimiento a dictamen de conciliación.*

Previamente a la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación o declarativa, podrán las partes someter la cuestión ante el Registrador de Condiciones Generales en el plazo de quince días hábiles sobre la adecuación a la Ley de las cláusulas controvertidas, pudiendo proponer una redacción alternativa a las mismas. El dictamen del Registrador no será vinculante.

[...]

Artículo 19. *Prescripción.*

1. Las acciones colectivas de cesación y retractación son, con carácter general, imprescriptibles.

2. No obstante, si las condiciones generales se hubieran depositado en el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación, dichas acciones prescribirán a los cinco años, computados a partir del día en que se hubiera practicado dicho depósito y siempre y cuando dichas condiciones generales hayan sido objeto de utilización efectiva.

3. Tales acciones podrán ser ejercitadas en todo caso durante los cinco años siguientes a la declaración judicial firme de nulidad o no incorporación que pueda dictarse con posterioridad como consecuencia de la acción individual.

4. La acción declarativa es imprescriptible.

[...]

CAPÍTULO V

Publicidad de las sentencias**Artículo 21.** *Publicación.*

El fallo de la sentencia dictada en el ejercicio de una acción colectiva, una vez firme, junto con el texto de la cláusula afectada, podrá publicarse por decisión judicial en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o en un periódico de los de mayor circulación de la

provincia correspondiente al Juzgado donde se hubiera dictado la sentencia, salvo que el Juez o Tribunal acuerde su publicación en ambos, con los gastos a cargo del demandado y condenado, para lo cual se le dará un plazo de quince días desde la notificación de la sentencia.

Artículo 22. *Inscripción en el Registro de Condiciones Generales.*

En todo caso en que hubiere prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el Secretario judicial dirigirá mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo.

CAPÍTULO VI

Información sobre condiciones generales

Artículo 23. *Información.*

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles advertirán en el ámbito de sus respectivas competencias de la aplicabilidad de esta Ley, tanto en sus aspectos generales como en cada caso concreto sometido a su intervención.

2. Los Notarios, en el ejercicio profesional de su función pública, velarán por el cumplimiento, en los documentos que autoricen, de los requisitos de incorporación a que se refieren los artículos 5 y 7 de esta Ley. Igualmente advertirán de la obligatoriedad de la inscripción de las condiciones generales en los casos legalmente establecidos.

3. En todo caso, el Notario hará constar en el contrato el carácter de condiciones generales de las cláusulas que tengan esta naturaleza y que figuren previamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, o la manifestación en contrario de los contratantes.

4. Los Corredores de Comercio en el ámbito de sus competencias, conforme a los artículos 93 y 95 del Código de Comercio, informarán sobre la aplicación de esta Ley.

CAPÍTULO VII

Régimen sancionador

Artículo 24. *Régimen sancionador.*

La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen, en función del volumen de contratación, del número de personas afectadas y del tiempo transcurrido desde su utilización.

No obstante, las sanciones derivadas de la infracción de la normativa sobre consumidores y usuarios, se regirá por su legislación específica.

[...]

Disposición adicional tercera.

Existirá un Registro de Condiciones Generales de la Contratación al menos en la cabecera de cada Tribunal Superior de Justicia.

[...]

Disposición transitoria única. *Aplicación y adaptación.*

Los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de esta Ley, que contengan condiciones generales, podrán inscribirse en el Registro de Condiciones Generales de la

§ 16 Ley sobre condiciones generales de la contratación [parcial]

Contratación, salvo que por norma expresa se determine la obligatoriedad de la inscripción, en cuyo caso deberán hacerlo en el plazo que indique dicha norma.

Desde la entrada en vigor de esta Ley, podrán ejercitarse las acciones de cesación, de retractación y declarativa reguladas en la misma.

[. . .]

Disposición final segunda. *Autorizaciones.*

Se autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones de desarrollo o ejecución de la presente Ley, en las que podrán tomarse en consideración las especialidades de los distintos sectores económicos afectados, así como para fijar el número y la residencia de los Registros de Condiciones Generales de la Contratación.

[. . .]

Información relacionada

- Véase la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que interpreta determinados aspectos de la presente Ley en la redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. [Ref. BOE-A-2019-8934](#)

§ 17

Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 306, de 23 de diciembre de 1999
Última modificación: 25 de abril de 2002
Referencia: BOE-A-1999-24356

La Ley 7/1998, de 13 de abril, ha creado, en su artículo 11, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, cuya organización, según el apartado primero del citado artículo, "se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente".

En el artículo 11 de la Ley, se recogen los aspectos principales de este Registro, en cuanto a su contenido, publicidad y función del registrador, quien, según el apartado 9, "extenderá en todo caso el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de los requisitos establecidos".

Como señala el Consejo de Estado, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación "es un Registro de cláusulas contractuales y de sentencias cuya finalidad primordial según la Ley 7/1998, que ha de interpretarse a la luz de la Constitución y de la Directiva 93/13/CEE, es proteger al consumidor frente a las cláusulas abusivas y evitar que se incluyan tales cláusulas en los contratos celebrados con los consumidores, sobre todo como medio para hacer efectivo el ejercicio de acciones contra las condiciones generales no ajustadas a la Ley". El Registro ha de ser ante todo un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores y la consecuente protección de éstos, teniendo en cuenta que la declaración como abusivas de las cláusulas corresponde, en exclusiva, a jueces y tribunales.

La exposición de motivos de la Ley explica la naturaleza y finalidad de este Registro al afirmar: "El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos "erga omnes" que la inscripción va a atribuir a la declaración judicial de nulidad, los efectos prejudiciales que van a producir los asientos relativos a sentencias firmes en otros procedimientos referentes a cláusulas idénticas, así como del cómputo del plazo de prescripción de las acciones colectivas, además del dictamen de conciliación que tendrá que emitir su titular. En definitiva, el Registro de Condiciones Generales va a posibilitar el ejercicio de las acciones colectivas y a coordinar la actividad judicial, permitiendo que ésta sea uniforme y no se produzca una multiplicidad de procesos sobre la misma materia descoordinados y sin posibilidad de acumulación".

El efecto "erga omnes" y prejudicial de la sentencia se determina en el artículo 20 de la Ley. En particular su apartado primero establece que "la sentencia estimatoria obtenida en un proceso incoado mediante el ejercicio de la acción de cesación impondrá al demandado la obligación de eliminar de sus condiciones generales las cláusulas que declare contrarias a lo prevenido en esta Ley o en otras leyes imperativas, y la de abstenerse de utilizarlas en lo

§ 17 Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

sucesivo; por otra parte, aclarará la eficacia del contrato". Además, según su apartado cuarto, "la sentencia dictada en recurso de casación conforme al artículo 18.3 de esta Ley, una vez constituya doctrina legal, vinculará a todos los ulteriores jueces en los eventuales ulteriores procesos en que se inste la nulidad de cláusulas idénticas a las que hubieran sido objeto de la referida sentencia, siempre que se trate del mismo predisponente". Por su parte, el artículo 10.6, apartado primero, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en la redacción dada al mismo por la disposición adicional primera de la Ley impone a los notarios y a los registradores de la propiedad y mercantiles que "no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales".

Para la Ley es fundamental que la sentencia sea objeto de publicidad registral, de manera que el artículo 22 ordena que en todo caso en que hubiera prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el juez dictará mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo.

La Ley de Condiciones Generales de la Contratación ha articulado un sistema voluntario de depósito previo de los modelos contractuales en los que se utilicen condiciones generales y de inscripción obligatoria de las sentencias relativas a éstas, como vía para que, a través de la publicidad de los mismos, puedan conocerse y ejercitarse las acciones colectivas por las asociaciones de consumidores y usuarios y demás personas legitimadas legalmente. Con ello se evita que necesariamente tenga que actuarse de forma individual para combatir judicialmente -una por una- las cláusulas no incorporadas o nulas (entre ellas las abusivas) contenidas en cada contrato. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación posibilita así el ejercicio de las acciones colectivas.

Los profesionales (empresarios y profesionales propiamente dichos) no infractores procurarán obtener la inscripción de las condiciones generales que utilicen dado el efecto de transparencia de su actividad que ello les dará en el tráfico jurídico e instarán la publicidad de la validez de las cláusulas que declaren jueces y tribunales. Pero el depósito -como regla general- sólo será obligatorio en los sectores específicos que por otro Real Decreto pueda determinar el Gobierno. Con ello se logra un equilibrio entre interés público e interés privado, entendiéndose por éste tanto el de los consumidores como el de los empresarios. En cualquier caso, tanto la Ley como los instrumentos jurídicos que aseguran su eficacia (entre ellos el Registro), así como la reacción jurídica ante su transgresión (efecto de cosa juzgada, "erga omnes" y "ultra partes" ; sanciones administrativas; etcétera) en nada afectarán, como es lógico, a los profesionales que no utilicen cláusulas abusivas ; la Ley tiene así una gran utilidad práctica de carácter disuasorio.

El desarrollo reglamentario del Registro de Condiciones Generales, que ahora se lleva a cabo, se ha basado en el carácter voluntario del depósito ; en la libertad formal que rodea a los modelos de contratos que tienen que ser depositados ; en la utilización de la infraestructura ya existente dispensada por los actuales Registros de Venta a Plazos de Bienes Muebles que se integrarán en el Registro de Bienes Muebles.

Para garantizar el cumplimiento de la disposición adicional tercera de la Ley 7/1998, se ha considerado necesario la articulación del Registro de Condiciones Generales a través de Registros provinciales (uno por provincia) y uno Central.

Por otra parte, la disposición final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de Reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, autorizó al Gobierno para la regulación del Registro de Bienes Muebles, en el cual se unificarían los actuales Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves.

De la misma manera, la disposición adicional única de la Ley 6/1990, de 2 de julio, sobre modificación de la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre Ventas de Bienes Muebles a Plazos, estableció que también el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integraría en el Registro de Bienes Muebles. E igualmente la disposición adicional tercera de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, establece que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integrará en el Registro de Bienes Muebles, a cargo de los registradores de la propiedad y mercantiles, conforme disponga su Reglamento.

§ 17 Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

En este Real Decreto se procede a la creación del Registro de Bienes Muebles, como verdadero Registro de titularidades sobre bienes muebles y no meramente de gravámenes, en base a la habilitación concedida por las normas anteriores, si bien se añade también el Registro de Condiciones Generales de la Contratación como una sección diferenciada dentro de él.

Todas estas materias son encuadrables dentro del derecho privado civil y mercantil, y en particular en la ordenación de los Registros públicos de trascendencia jurídica, dentro del tráfico privado, por lo que este Real Decreto se dicta al amparo de lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, y del artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución española.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 3 de diciembre de 1999,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.*

Se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación adjunto.

Disposición adicional única. *Creación del Registro de Bienes Muebles.*

1. Se crea el Registro de Bienes Muebles, integrado por las siguientes secciones:

- 1.^a Sección de Buques y Aeronaves.
- 2.^a Sección de Automóviles y otros Vehículos de Motor.
- 3.^a Sección de Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo.
- 4.^a Sección de otras Garantías reales.
- 5.^a Sección de otros bienes muebles registrables.
- 6.^a Sección del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

2. El Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación. Dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes, o a la correspondiente a las condiciones generales de la contratación.

3. El Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el Registro Central de Condiciones Generales de la Contratación son secciones de un único Registro de Bienes Muebles Central, que podrá estar a cargo de más de un registrador en régimen de división personal en los términos que determine el Ministerio de Justicia.

4. Una vez practicada la inscripción en cada una de las secciones, el registrador competente remitirá copia al registrador central en el plazo máximo de dos días hábiles siguientes.

Para la remisión podrán utilizarse soportes magnéticos de almacenamiento. También podrá realizarse mediante comunicación telemática a través de terminales o de equipos autónomos susceptibles de comunicación directa con el ordenador del Registro Central.

5. El registrador de bienes muebles central podrá expedir publicidad formal e instrumental de la base de datos formada por los datos remitidos por los registradores de bienes muebles.

6. En lo demás no previsto se estará, en cuanto sea aplicable, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, el Reglamento del Registro Mercantil y el Reglamento Hipotecario.

Disposición transitoria única. *Competencia en tanto se aprueba la demarcación registral del Registro de Bienes Muebles.*

Hasta que no se modifique la demarcación registral correspondiente al Registro de Bienes Muebles, las secciones que lo integran seguirán a cargo del registrador de la

§ 17 Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

propiedad y mercantil que en el momento de la entrada en vigor de este Real Decreto ostente la competencia.

No obstante, los libros del Registro de Hipoteca Mobiliaria deberán trasladarse al Registro de Bienes Muebles en el plazo máximo de un año a contar de la entrada en vigor de este Real Decreto.

Disposición final primera. *Título competencial.*

El presente Real Decreto se dicta al amparo del artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución y será de aplicación en toda España, sin perjuicio de las normas sobre interpretación de los contratos recogidas en la Compilación de Derecho Civil Foral o Fuero Nuevo de Navarra.

Disposición final segunda. *Fecha de entrada en funcionamiento del Registro de Condiciones Generales.*

El funcionamiento del Registro de Bienes Muebles, y, dentro de él, del Registro de Condiciones Generales, comenzará a la entrada en vigor del presente Real Decreto.

Disposición final tercera. *Habilitación al Ministerio de Justicia para resolver las cuestiones que suscite la entrada en funcionamiento del Registro.*

El Ministerio de Justicia, a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictará las disposiciones necesarias para resolver cuantas cuestiones se susciten en la aplicación de este Real Decreto en orden al funcionamiento del Registro de Bienes Muebles.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto y el Reglamento por él aprobado entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

REGLAMENTO DEL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN**Artículo 1.** *Definición.*

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación es un Registro de trascendencia jurídica en el tráfico privado, dependiente del Estado, que tiene por objeto la publicidad de las condiciones generales de la contratación y de las resoluciones judiciales que puedan afectar a su eficacia, en los términos previstos por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, y este Reglamento.

Artículo 2. *Contenido.*

1. Serán objeto de inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación:

- a) Las condiciones generales de la contratación.
- b) **(Anulado)**
- c) **(Anulado)**
- d) La persistencia en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas acreditada suficientemente al registrador.

2. Serán objeto de anotación preventiva:

- a) La interposición de acciones individuales de nulidad o de declaración de no incorporación de condiciones generales, junto con el texto de la cláusula afectada.
- b) La interposición de acciones colectivas de cesación, retractación o declarativas de condiciones generales, junto con el texto de la cláusula afectada.
- c) Las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general, junto con el texto de la cláusula afectada.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar de la fecha de la misma anotación, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga. Una vez prorrogadas no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que acredite la finalización del procedimiento **o que lleve a cabo la ejecución provisional de la sentencia dictada en el mismo, de conformidad con lo establecido en las vigentes leyes procesales.**

3. Serán objeto de asiento de cancelación a instancia de parte interesada:

a) Las anotaciones preventivas practicadas en el ejercicio de una acción individual de nulidad o no incorporación de condiciones generales, cuando la acción no hubiera prosperado por desistimiento.

b) Las anotaciones preventivas practicadas en el ejercicio de una acción colectiva de cesación, retractación o declarativa de condiciones generales, cuando la acción no hubiera prosperado por desistimiento.

En los casos de los párrafos anteriores, si hubiera transacción extraprocesal, deberá ésta incorporarse y ratificarse ante el juez que hubiera ordenado la anotación, en cuyo caso producirá los mismos efectos que el desistimiento.

c) Las anotaciones preventivas en que se hubiera acordado la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general, cuando la decisión judicial se hubiere revocado.

d) Las anotaciones preventivas a que se refieren los párrafos anteriores, por caducidad, cuando hayan transcurrido cuatro años desde su fecha sin que se haya prorrogado dentro del plazo de vigencia inicial.

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del inciso destacado del apartado 2 por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002. [Ref. BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 3. *Organización del Registro.*

1. El Registro de Condiciones Generales constituye una Sección del Registro de Bienes Muebles y se integra por los Registros provinciales y por el Central, que se llevarán por los registradores de la propiedad y mercantiles y se proveerán conforme a la Ley Hipotecaria.

2. La organización de los citados Registros se ajustará a lo dispuesto en este Reglamento y a las normas que dicte el Ministerio de Justicia.

3. El Registro Central, con sede en Madrid, llevará a cabo las funciones de coordinación entre los Registros provinciales. El Registro Central no asumirá la función de Registro Provincial de Madrid.

Artículo 4. *Competencia.*

Las condiciones generales de los contratos, y los mandamientos y ejecutorias relativas a resoluciones judiciales se inscribirán en el Registro correspondiente al domicilio social o profesional del predisponente, o en su defecto al del establecimiento principal desde donde dirija y gestione fundamentalmente sus negocios.

Artículo 5. *Voluntariedad del depósito salvo en sectores obligatorios.*

(Anulado)

Artículo 6. *Libros del Registro.*

En los Registros provinciales de Condiciones Generales de la Contratación se llevarán los siguientes libros:

- a) Libro Diario de Presentación.
- b) Libro de depósito y demás inscripciones y anotaciones.
- c) Índice de profesionales.

Artículo 7. Libertad de forma.

Las condiciones generales serán objeto de inscripción mediante el depósito del documento, ejemplar, tipo o modelo en que se contengan, que no necesitará ajustarse a ningún formulario de carácter oficial ni exigirá constancia de nota administrativa alguna sobre su situación fiscal.

Artículo 8. Sistema de folio personal.

1. El Registro de Condiciones Generales se llevará por el sistema de folio personal, de manera que las condiciones generales se inscribirán, clasificarán y consultarán por razón de la persona del predisponente.

2. Las condiciones generales podrán también ser consultadas por razón de la materia y por sectores específicos de la contratación.

3. A estos efectos, dentro de las condiciones generales del mismo predisponente se clasificarán por razón de la materia, asignando a cada una la misma denominación o nombre identificativo que, en su caso, hubiera utilizado aquél.

Artículo 9. Libro Diario de Presentación.

1. De la presentación de las condiciones generales o de las resoluciones judiciales a que se refiere este Reglamento, se practicará un asiento en el Libro Diario en el que se identificará al representante y se relacionarán los modelos, ejecutorias o mandamientos presentados. Este asiento tendrá una vigencia de quince días hábiles.

2. La presentación podrá realizarse en cualquiera de los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes Muebles de España.

3. Los modelos se presentarán por duplicado junto con solicitud suscrita por el profesional, sea persona física o jurídica, que las utilice **o recomiende**. En la solicitud se hará constar el nombre, apellidos o denominación social, número o cédula de identificación fiscal (NIF o CIF), número del código de actividades económicas (CNAE), domicilio o establecimiento principal del profesional que efectúa el depósito, así como el nombre, apellidos o denominación social de los de su representante si se realiza a través de éste ; y denominación identificativa de las condiciones generales de las que se solicita el depósito.

4. También podrá presentar los modelos de condiciones generales cualquier persona física o jurídica que se hubiera adherido a algún contrato que las contenga, siempre que conste la autorización para ello por el predisponente en el mismo o mediante escrito suscrito por él o su representante, que el registrador archivará. Con los mismos requisitos podrá efectuar el depósito cualquier entidad legitimada para interponer las acciones colectivas declarativa, de cesación o retractación.

5. En caso de falta de conformidad del predisponente, sólo podrán ser objeto de depósito las condiciones generales en virtud de ejecutoria de la sentencia firme estimatoria de una acción declarativa, de cesación o retractación. **Entretanto se tomará anotación preventiva de la demanda si el juez, a instancia del interesado, así lo ordena.**

6. Cuando se trate de resoluciones judiciales referentes a condiciones generales de la contratación, para la presentación deberá acompañarse mandamiento al efecto presentado por duplicado que contenga literalmente las condiciones generales afectadas. Uno de los ejemplares del mandamiento se devolverá al juez que lo hubiera librado con nota de haberse practicado el depósito y el otro se archivará.

7. El registrador practicará asiento de presentación y devolverá uno de los duplicados al presentante con nota acreditativa de la presentación efectuada.

8. Si la presentación se hubiera realizado en un Registro no competente, el registrador practicará asiento de presentación en su Diario y remitirá el mismo día al registrador de destino competente por telecopia, correo electrónico o similar, copia de los modelos presentados, lo que hará constar al pie de la solicitud. Por la misma vía el registrador de destino acusará recibo en el mismo día o, si éste es inhábil en su Registro, el día siguiente hábil y en lo sucesivo se entenderá con el presentante. El registrador de origen consignará este acuse de recibo por medio de nota al margen del asiento de presentación en el Libro Diario.

Téngase en cuenta que se declara la nulidad de los incisos destacados de los apartados 3 y 5 por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002. [Ref. BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 10. *Presentación por vía telemática o en soporte magnético.*

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá remitirse directamente a los Registros provinciales por vía telemática o en soporte magnético el clausulado de aquellos predisponentes que lo hubieren solicitado así al registrador de condiciones generales de la contratación correspondiente. Para ello deberá utilizarse una firma electrónica avanzada que permita apreciar la identidad del remitente, debidamente certificada, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica.

2. De la misma forma podrá el registrador comunicarse con los interesados.

Artículo 11. *Libro de Depósito de Condiciones Generales.*

1. El Libro de Depósito de Condiciones Generales será de hojas móviles y deberá elaborarse por procedimientos informáticos o sustituirse por ficheros manuales o archivos informáticos, en cuyo caso deberán recogerse todas las circunstancias exigidas por la Ley y este Reglamento.

2. Los archivos informáticos serán objeto de copias de seguridad diariamente.

3. A cada predisponente se le asignará un número correlativo, a medida que se realicen depósitos de condiciones generales suyas. En cada folio, que irá precedido por el número asignado al predisponente y subnumerado correlativamente dentro de aquél, se hará constar además del nombre del predisponente, el tipo de asiento practicado, denominación o nombre identificativo de las condiciones generales, traslado literal de éstas, los datos de presentación en el Libro Diario, la fecha del depósito y los datos del legajo o archivo informático donde se contengan los modelos.

4. El registrador hará constar al pie del duplicado del modelo los datos del asiento, con referencia al folio del Libro de Depósito de Condiciones Generales en que se hubiera practicado.

Artículo 12. *Rectificación o modificación de modelos de condiciones generales previamente inscritos.*

La rectificación o modificación parcial por el predisponente de los modelos de condiciones generales ya inscritas, se realizará con los mismos requisitos que el depósito del clausulado que se rectifica, pero se hará constar además en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación por nota al margen del asiento relativo a las condiciones generales modificadas.

Artículo 13. *Índice de profesionales.*

El registrador de condiciones generales llevará un índice por orden alfabético y por procedimientos informáticos en el que se incorporará, al menos, la identificación del predisponente y un extracto de los diferentes asientos practicados relativos al mismo en el Libro de Depósito de Condiciones Generales, con indicación del libro, folio y asiento de que se trate.

Artículo 14. *Actuación profesional del registrador.*

1. El registrador, de conformidad con el artículo 11.9 de la Ley, extenderá en todo caso el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de los requisitos establecidos. A estos efectos, conforme a las reglas de competencia que establece el artículo 4, verificará en el plazo de cinco días hábiles el carácter de condiciones generales de las cláusulas cuyo depósito se solicita y la legitimación para solicitarlo.

2. El registrador deberá comprobar la identidad del presentante y si no es el mismo predisponente exigirá que acredite debidamente su representación. Tratándose de

§ 17 Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

predisponente persona jurídica, el registrador comprobará la representación orgánica o voluntaria de la persona física que intervenga en su nombre.

3. El registrador denegará, en el plazo señalado en el apartado 1, el depósito de las condiciones generales en los siguientes casos:

a) Cuando la persona que solicita el depósito no estuviera legitimada para ello o no acreditase suficientemente su representación.

b) Cuando se trate de cláusulas contenidas en contratos administrativos, contratos de trabajo, contratos de constitución de sociedades, contratos reguladores de relaciones familiares o sucesorios.

c) Cuando no sea un profesional el predisponente. La cualidad de profesional se acreditará al registrador por cualquier medio admitido en derecho, en particular por el certificado de alta a efectos del Impuesto de Actividades Económicas.

d) Cuando de las circunstancias concurrentes resulte que las cláusulas no han sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos. Sin perjuicio de que se pueda acreditar de cualquier otra forma aquella finalidad, se entenderá que existe cuando se acompañe más de un contrato en el que sí se hubieran incorporado.

4. El registrador suspenderá el depósito de las condiciones generales ilegibles en tanto se aclaran sus términos por el predisponente, sin perjuicio de las facultades que en el ejercicio de la función jurisdiccional corresponde a jueces y tribunales.

5. La comunicación de la existencia de defectos al presentante se realizará mediante telecopia, correo electrónico o procedimiento telemático similar al domicilio señalado en la instancia y se hará constar al margen del Libro Diario. Caso de que el presentante careciera de medios de recepción telemáticos, la comunicación se hará por escrito y se remitirá por correo al citado domicilio, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Artículo 15. *Persistencia en la utilización de cláusulas nulas.*

1. La persistencia en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas, por acción individual o colectiva, podrá ser objeto de inscripción separada en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, mediante el depósito, a instancia de cualquier adherente o legitimado para interponer acciones colectivas, del ejemplar de contrato en el que aparezcan tales cláusulas, siempre que previamente se haya inscrito la sentencia judicial firme de nulidad y se acredite al registrador suficientemente por cualquier medio admitido en derecho la persistencia en dicha utilización.

2. **Se presumirá que existe persistencia en la utilización cuando los contratos en que aquéllas se incorporen tengan fecha posterior a la sentencia, siempre que hayan transcurrido tres meses desde la fecha de la inscripción de la sentencia firme en el Registro.** El registrador comunicará al predisponente la presentación de estos contratos, para que en el plazo de siete días hábiles pueda hacer las alegaciones que estime conveniente.

3. Una vez acreditada la persistencia en la utilización, el registrador procederá a hacer constar la misma en el Registro mediante un asiento a continuación de la inscripción de la sentencia, salvo que existan asientos intermedios, en cuyo caso se hará constar a continuación de éstos. La persistencia en la utilización de condiciones generales declaradas nulas judicialmente podrá ser objeto de ulteriores asientos a medida que se exhiban al registrador nuevos contratos en que tales cláusulas se utilicen.

4. Tales asientos sólo podrán ser cancelados con el consentimiento de cada uno de los adherentes o legítimos para interponer las acciones colectivas a cuya instancia se hubiere practicado la inscripción o por resolución judicial firme.

5. El registrador de condiciones generales de la contratación comunicará al Ministerio de Justicia, en el mismo día que las hubiere practicado, las anotaciones preventivas realizadas por persistencia en la utilización de cláusulas nulas.

Téngase en cuenta se declara la nulidad del inciso destacado del apartado 2 por Sentencia TS de 12 de febrero de 2002. [Ref. BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 16. *Conexión entre los Registros provinciales y el Central.*

El registrador provincial en cuyo Registro se hubiera verificado la inscripción de las condiciones generales, comunicará telemáticamente al registrador central el depósito efectuado, por referencia al predisponente, su sector de actividad, hoja, asiento y denominación identificativa de las condiciones generales, en el plazo máximo de dos días hábiles.

Artículo 17. *Efectos de la inscripción.*

1. Las acciones colectivas de cesación y retractación prescriben por el transcurso de dos años desde la fecha en que se practicó la inscripción de las condiciones generales cuya utilización o recomendación pretenden hacer cesar.

2. **(Anulado)**

3. Los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretendan contener o se incluyan cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales.

Artículo 18. *Incorporación de condiciones generales depositadas.*

(Anulado)

Artículo 19. *Información sobre el contenido del Registro.*

1. Todas las personas tienen el derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.

2. La información sobre los asientos registrales puede tener lugar como publicidad formal, que se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del registrador que **a dota de valor jurídico**, o a través de publicación periódica de su contenido.

3. La información se facilitará por razón del predisponente o de la materia. Tratándose de condiciones generales declaradas judicialmente abusivas por sentencia inscrita, que estén comprendidas en la disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, podrán también consultarse por razón del epígrafe o cláusula, de la 1 a la 29, en la que estuvieran incluidas.

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del inciso destacado del apartado 2 por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002. [Ref. BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 20. *Publicidad formal, instrumental y continuada.*

1. **(Anulado)**

2. Asimismo dispondrá de medios telemáticos que aseguren la solicitud y recepción por esta vía de publicidad formal por cualquier interesado, siempre que al mismo tiempo garanticen la imposibilidad de manipulación o televaciado de los datos del Registro.

3. La publicidad formal podrá obtenerse a través de cualquier registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de España. **Los registradores mercantiles podrán hacer constar en la publicidad formal que expidan la circunstancia de que la sociedad o entidad inscrita ha depositado condiciones generales de sus contratos.**

4. Los registradores de condiciones generales dispondrán, a través del Registro Central, de una base de datos, con carácter de publicidad instrumental, que estará integrada por un

§ 17 Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación

extracto de las condiciones generales depositadas y de las resoluciones judiciales recaídas sobre las mismas, que hubieran sido inscritas o anotadas preventivamente en cualquiera de los Registros provinciales o en el Registro Central.

El registrador central dará traslado trimestralmente de las modificaciones habidas en la base de datos al Consejo de Consumidores y Usuarios y al Instituto Nacional de Consumo, para su conocimiento y traslado a los responsables de consumo de las Comunidades Autónomas.

5. Los registradores provinciales y central actuarán coordinadamente, formando en común la base de datos, a la que podrá accederse telemáticamente desde cualquiera de ellos por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, si bien aquéllos adoptarán las medidas técnicas adecuadas para impedir la manipulación o televaciado del contenido de aquélla.

6. Cualquier interesado podrá igualmente solicitar al registrador de condiciones generales información continuada sobre esta publicidad instrumental, de manera que pueda tener conocimiento inmediato de las condiciones generales depositadas en todos o algún sector específico de la contratación, o de las resoluciones judiciales afectantes a aquellas que hayan sido anotadas o inscritas en el Registro.

7. Las anotaciones preventivas canceladas por caducidad o por resolución judicial no se comprenderán en la base de datos de publicidad instrumental.

Téngase en cuenta se declara la nulidad del inciso destacado del apartado 3 por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002. Ref. [BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 21. *Publicación.*

(Anulado)

Artículo 22. *Dictamen de conciliación.*

1. Previamente a la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación o declarativa podrán las partes someter la cuestión ante el registrador provincial de condiciones generales de la contratación competente para que, en el plazo de quince días hábiles siguientes a la solicitud, dictamine sobre la adecuación de las cláusulas controvertidas a la Ley.

2. El dictamen no será vinculante, **salvo que las dos partes expresamente lo hicieren constar así en la solicitud o cuando del examen realizado se aprecie que alguna cláusula está incluida en las previstas en la disposición adicional primera de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.**

3. El dictamen podrá consistir en proponer a éstas una redacción alternativa de todas o algunas de las cláusulas cuestionadas, **o en determinar el alcance o interpretación de alguna de ellas.** El registrador también podrá proponer como suya la redacción alternativa sugerida por alguna de las partes.

4. **(Anulado)**

Téngase en cuenta que se declara la nulidad de los incisos destacados de los apartados 2 y el 3 por Sentencia del TS de 12 de febrero de 2002. Ref. [BOE-A-2002-6863](#)

Artículo 23. *Recursos.*

(Anulado)

Artículo 24. *Aplicación supletoria de los Reglamentos Mercantil e Hipotecario.*

(Anulado)

§ 18

Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Ministerio de Justicia
«BOE» núm. 142, de 14 de junio de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2019-8934

Ante la próxima entrada en vigor, el día 16 de junio, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se plantea una serie de dudas interpretativas, especialmente en relación con las actuaciones y procedimientos que tienen por objetivo reformar la transparencia material de los contratos de préstamo que se firmen, que es preciso aclarar con carácter preliminar en la medida posible.

Una de las cuestiones que mayores dudas ha suscitado es la relativa al depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación de las cláusulas que constituyen condiciones generales de los préstamos hipotecarios que se van a firmar a partir de la indicada fecha de entrada en vigor.

Para la resolución de esta complicada cuestión, deben tenerse en cuenta las normas vigentes, contenidas en la Ley 5/2019, así como en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, con las modificaciones que en las dos últimas disposiciones se han introducido por la Ley 5/2019, que también es obligado tener presentes. Las principales normas a considerar son las siguientes:

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación

Artículo 5. Requisitos de incorporación.

1. Las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo y sea firmado por todos los contratantes. Todo contrato deberá hacer referencia a las condiciones generales incorporadas.

No podrá entenderse que ha habido aceptación de la incorporación de las condiciones generales al contrato cuando el predisponente no haya informado expresamente al adherente acerca de su existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las mismas.

...

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

5. La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.

De esta norma, el apartado 5 ha visto modificada su redacción por la disposición final 4.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Artículo 7. *No incorporación.*

No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.

b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.

Artículo 8. *Nulidad.*

1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Artículo 11. *Registro de Condiciones Generales.*

1. Se crea el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil, conforme a las normas de provisión previstas en la Ley Hipotecaria.

La organización del citado Registro se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente.

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado, conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. Los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberán depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización. Adicionalmente, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.

3. Serán objeto de anotación preventiva la interposición de las demandas ordinarias de nulidad o de declaración de no incorporación de cláusulas generales, así como las acciones colectivas de cesación, de retractación y declarativa previstas en el capítulo IV, así como las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar desde su fecha, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga.

4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. Obligatoriamente se remitirán al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

5. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación será público.
6. Todas las personas tienen derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.
7. La publicidad de los asientos registrales se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del Registrador.
8. La inscripción de las condiciones generales podrá solicitarse:
 - a) Por el predisponente.
 - b) Por el adherente y los legitimados para ejercer la acción colectiva, si consta la autorización en tal sentido del predisponente. En caso contrario, se estará al resultado de la acción declarativa.
 - c) En caso de anotación de demanda o resolución judicial, en virtud del mismo mandamiento, que las incorporará.
9. El Registrador extenderá, en todo caso, el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de los requisitos establecidos.
10. Contra la actuación del Registrador podrán interponerse los recursos establecidos en la legislación hipotecaria.

De esta norma, los apartados 2 y 4 han visto modificada su redacción por la disposición final 4.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo: el apartado 2, mediante la introducción de su inciso intermedio relativo a la obligación de depósito de los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios por el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización; y el apartado 4, mediante la modificación de su inciso final, relativo a la obligación de remitir al Registro de Condiciones Generales las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas.

Artículo 19. Prescripción.

1. Las acciones colectivas de cesación y retractación son, con carácter general, imprescriptibles.
2. No obstante, si las condiciones generales se hubieran depositado en el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación, dichas acciones prescribirán a los cinco años, computados a partir del día en que se hubiera practicado dicho depósito y siempre y cuando dichas condiciones generales hayan sido objeto de utilización efectiva.
3. Tales acciones podrán ser ejercitadas en todo caso durante los cinco años siguientes a la declaración judicial firme de nulidad o no incorporación que pueda dictarse con posterioridad como consecuencia de la acción individual.
4. La acción declarativa es imprescriptible.

Artículo 23. Información.

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles advertirán en el ámbito de sus respectivas competencias de la aplicabilidad de esta Ley, tanto en sus aspectos generales como en cada caso concreto sometido a su intervención.
2. Los Notarios, en el ejercicio profesional de su función pública, velarán por el cumplimiento, en los documentos que autoricen, de los requisitos de incorporación a que se refieren los artículos 5 y 7 de esta Ley. Igualmente advertirán de la obligatoriedad de la inscripción de las condiciones generales en los casos legalmente establecidos.
3. En todo caso, el Notario hará constar en el contrato el carácter de condiciones generales de las cláusulas que tengan esta naturaleza y que figuren previamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, o la manifestación en contrario de los contratantes.

...

Artículo 24. Régimen sancionador.

La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen, en función del volumen de contratación, del número de personas afectadas y del tiempo transcurrido desde su utilización.

No obstante, las sanciones derivadas de la infracción de la normativa sobre consumidores y usuarios, se regirá por su legislación específica.

El resto de los artículos reseñados no ha sufrido modificación alguna.

Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

Por su parte, el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en la redacción modificada por la Ley 5/2019. Establece lo siguiente:

Artículo 83. *Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato.*

Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.

Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.

Artículo 84. *Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.*

Los notarios y los registradores de la propiedad y mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas en sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La única modificación que han sufrido es la inclusión en el artículo 83 de su segundo párrafo, por la disposición final 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

En la propia Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se establecen, en relación con este Registro, las siguientes normas:

Artículo 7. *Obligaciones de transparencia en relación con los contratos.*

1. Los prestamistas inscribirán en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en dicha Ley.

2. Las condiciones generales de la contratación a las que se refiere el apartado 1 estarán además disponibles en la página web de los prestamistas, si disponen de ella. En caso de no disponer de dicha página web, las tendrán gratuitamente a disposición de los prestatarios y potenciales prestatarios en sus establecimientos abiertos al público.

3. La accesibilidad de las personas con discapacidad a la información prevista en el apartado anterior, deberá garantizarse en los términos exigidos legal o reglamentariamente.

Por su parte, los artículos 14 y 15 de la ley, sobre las normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, no hacen referencia alguna al previo cumplimiento de la obligación de depositar los modelos de cláusulas en el Registro de Condiciones Generales de la contratación. La única mención a dichas condiciones generales, en el artículo 14.6, es la siguiente:

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

6. Las empresas prestamistas deberán tener a disposición de las personas prestatarias los formularios de las condiciones generales de la contratación que utilicen, conforme a lo establecido en el artículo 7.

Artículo 22. *Forma y contenido de los contratos.*

1. Los contratos de préstamo regulados en esta Ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero. En caso de que estén garantizados con hipoteca constituida sobre un inmueble de uso residencial situado en territorio nacional, deberán formalizarse en escritura pública, pudiendo adoptar el formato electrónico conforme a la legislación notarial. En ellos se harán constar, además de los elementos esenciales del contrato, los datos y los elementos que se determinen por el Gobierno mediante real decreto.

2. En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7.

Pues bien, se han planteado interpretaciones contrapuestas sobre el efecto que esta obligación de depositar las condiciones generales de la contratación antes de su comercialización tendría. De acuerdo con una de ellas, el depósito es una obligación del prestamista cuyo incumplimiento, dado que en la normativa reguladora antes transcrita no se ha establecido otra cosa, tendría como único alcance el sancionador, por aplicación de la normativa bancaria vigente. La otra interpretación sostiene que la ausencia del depósito afecta a la transparencia del contrato de préstamo, y por tanto daría lugar a su nulidad; por ello, en la escritura el notario debe controlar, y hacer constar, que las cláusulas de la misma han sido objeto del depósito previo en el Registro, y por otro lado en Registrador de la Propiedad debe calificar si efectivamente ese depósito se ha producido. Todo ello, incluso, con la eventual consecuencia de que en el supuesto de que la cláusula contenida en el contrato se apartara del contenido depositado, el contrato resultaría nulo, y por tanto no inscribible.

Deben, pues, analizarse tres cuestiones en relación con todo el anterior conjunto normativo: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito, y el tratamiento que debe darse al hecho de que una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales.

Comenzando por la primera cuestión, parece claro que, imponiéndose en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, en la redacción dada al mismo por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, a todas las entidades una obligación clara, concreta y terminante, de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.

Ese control notarial y registral, por lo demás, no tiene coste económico alguno, por cuanto, como se hace constar en el informe remitido por el Colegio de Registradores, el registro es público y de acceso gratuito para todos los que tengan interés en consultarlo. Ello agrava la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales, la cual tampoco deberá generar coste alguno para la entidad financiera obligada al pago de sus respectivos honorarios.

La segunda cuestión es cuál deba ser el objeto del depósito. Se discute si, cuando la Ley habla de «los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios» (artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación), o de «las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación» (art. 7.1 De la Ley 5/2019), se impone la obligación de depositar cada uno de los modelos completos de cada tipo de contrato que se pueden firmar, si alternativamente se admite también el depósito de un listado conteniendo todas las fórmulas o cláusulas que con carácter de condiciones generales se pueden emplear en los distintos contratos de préstamo hipotecario.

La expresión empleada en la Ley 7/1998, «formularios», es ambigua, ya que tiene dos significados, de acuerdo con el diccionario de la lengua, de la Real Academia Española: «impreso con espacios en blanco», y «libro o escrito en que se contienen fórmulas que se han de observar para la petición, expedición o ejecución de algo», que parecen hacer referencia precisamente a esas dos diferentes maneras de depositar las condiciones generales, lo que conduciría a la conclusión de que la entidad puede elegir cualquiera de las dos formas de depósito. A ello debe añadirse que cuando el artículo 7.1 de la Ley 5/2019 habla de las cláusulas contractuales utilizadas claramente parece estar admitiendo los simples listados de cláusulas, con la redacción de cada una de ellas. En consecuencia, la entidad financiera podrá optar entre depositar cada uno de los íntegros modelos de contrato que emplea en sus operaciones, incluyendo en ellos las distintas alternativas que para cada una de las cláusulas se puedan emplear, o bien depositar formularios de cláusulas ordenados por materias o por cualquier otro criterio: cláusulas sobre la entrega del capital, sobre el tipo de interés aplicable, sobre comisiones, sobre el vencimiento anticipado del préstamo, sobre la constitución de la hipoteca, etc., de forma que el contrato se forme eligiendo cláusulas de cada uno de los indicados listados, para integrarlo mediante la sucesión de todas ellas.

En cualquier caso, es importante recordar que la contratación en todas las áreas, y los contratos de préstamo hipotecario no constituyen una excepción, requiere, para la mayor eficiencia del funcionamiento de los mercados, de la suficiente flexibilidad para configurar y adaptar cada contrato a las específicas circunstancias y necesidades del caso. La formación y perfección del contrato no se limita, por tanto, al rellenado y firma de un modelo preestablecido por los otorgantes, sino que debe disponer de la posibilidad de adaptarse al supuesto concreto. Por ello, las entidades elegirán la modalidad de depósito de sus cláusulas o condiciones generales que más se acomode a su forma de configurar sus contratos.

Y no se debe olvidar otra consideración de importancia: si los contratos no se limitan a una simple utilización y rellenado de un modelo preestablecido, sino que se pueden adaptar con flexibilidad a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), ocurrirá con frecuencia, y ello no debe ser obstáculo para la formalización e inscripción del contrato de préstamo hipotecario, que entre las cláusulas del mismo se encuentren insertadas algunas que se apartan de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares, o bien pactos que han sido objeto de negociación individual. Ello ocurre con mayor frecuencia en los préstamos concedidos por pequeñas entidades financieras, cajas de ahorros locales, etc., así como en préstamos a favor de personas físicas que, por la complejidad de su situación e intereses financieros llegan a acuerdos especiales con la entidad que financie su operación. Todos ellos requieren una flexibilidad mucho mayor para adaptar las condiciones generales de la entidad a las circunstancias del caso concreto o las exigencias del cliente.

La consecuencia de lo anterior es que el previo depósito de las condiciones generales empleadas por la entidad en su contratación no debe impedir la autorización y posterior inscripción de la escritura de préstamo hipotecario por el hecho de que del cotejo de la

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

misma con las condiciones generales depositadas resulte alguna diferencia, ya que por hipótesis esa diferencia, especialmente en la medida en que sea relevante, constituiría en principio una condición particular, y no general. Ello, además, encuentra clara fundamentación en lo establecido por la normativa al principio transcrita, en particular el artículo 23.3 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, cuando define el deber que en tal caso se impone al notario en los siguientes términos: «el notario hará constar en el contrato el carácter de condiciones generales de las cláusulas que tengan esta naturaleza y que figuren previamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, o la manifestación en contrario de los contratantes». Se está, por tanto, admitiendo expresamente que en la escritura se incluyan cláusulas que no hayan sido depositadas previamente, puesto que en tal caso lo que se recogerá será «la manifestación en contrario de los contratantes». Sólo puede entenderse esta manifestación en el sentido de que las cláusulas que difieran de las condiciones generales depositadas no tienen ese carácter de condiciones generales, sino particulares, y son por ello admisibles.

Como corolario de lo señalado, procede remarcar que el control notarial y registral sobre el depósito de las condiciones generales se ciñe a comprobar que el mismo se ha producido formalmente respecto de las cláusulas contractuales que merezcan tal consideración. En el supuesto de que se haya producido alguna discordancia entre una cláusula contractual y la condición general depositada, ello se deberá en principio a que esa estipulación tiene el carácter de condición particular, negociada individualmente. También será posible, y en todo caso recomendable, que las partes de forma más o menos detallada hayan establecido alguna diferenciación entre las condiciones particulares y generales, o que el notario, en cuanto redactor del documento, haya precisado la forma en que ha redactado finalmente alguna de dichas cláusulas. Ello, además, es conforme con lo que establece el artículo 23.3 de la citada Ley 7/1998. Todo lo cual debe ser posible, como garantía de la flexibilidad de la negociación y el tráfico inmobiliario y de la autonomía de la voluntad.

En este sentido, se constata que dicho control es adicional y diferente al que debe llevarse a cabo también por los registradores, de acuerdo con el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el Registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, cuando ordena que «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)».

Lo que no parece posible es la calificación de la eventual discordancia de alguna de las cláusulas de la escritura con las condiciones generales depositadas, por aplicación de la nueva redacción que al artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria se le ha dado por la Ley 5/2019. Conforme al mismo, «el registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro». Así, mientras el control predicado por el citado artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria concierne a la redacción del clausulado, en aras a comprobar tanto que no contraviene una norma imperativa o prohibitiva (lo que sucedería, por ejemplo, si quisiera preverse el vencimiento anticipado por impago en términos diferentes a los previstos por el legislador sin posibilidad de pacto en contrario) como que no ha sido apreciada su abusividad en sede judicial en los concretos términos especificados en el mismo artículo, el control del depósito no atañe al contenido de las condiciones generales o a la existencia de cláusulas que las reemplacen, sino que se circunscribe a la verificación formal del cumplimiento de la obligación de depósito.

A ello se debe añadir otra consideración de importancia: la legislación no precisa la eventual consecuencia de la falta de depósito sobre la validez de la condición general, sin que el control formal que deben desempeñar notarios y registradores sobre el cumplimiento

§ 18 Instrucción sobre el depósito de condiciones generales de la contratación

de dicha obligación suponga atribuir a su inobservancia una nulidad patente y de pleno derecho de la misma. Es imprescindible tener en cuenta lo anterior a la hora de constatar el alcance de la verificación que ha desempeñarse, pues todo aquello que exceda la mera comprobación del depósito de las condiciones generales queda al margen del control de la legalidad notarial y de la calificación registral. En particular, excede de ellas entrar a cuestionar el carácter de cláusula particular de las que se aparten de las condiciones generales. La determinación de la eventual nulidad de una cláusula sólo es competencia de la autoridad judicial, en el correspondiente proceso contradictorio, con audiencia y con la debida tutela judicial de ambas partes, y en el que se tenga en cuenta una multitud de factores que no son susceptibles de apreciación en el ámbito del control de legalidad notarial, ni de la calificación registral. Así, en esa valoración judicial deberán tenerse en cuenta hechos como que la diferencia entre la cláusula de la escritura y las depositadas implica precisamente que aquélla en principio no sería una cláusula general, sino particular, o negociada individualmente con la entidad financiera, teniendo en cuenta el proceso de comercialización y negociación de esa cláusula y del resto del contrato, su carácter perjudicial o no (cfr., artículo 8 de la Ley 7/1998 y artículo 83.2 del TRLGDCU), etc.

En conclusión, si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular.

§ 19

Real Decreto 1975/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de condiciones generales de la contratación

Ministerio de la Presidencia
«BOE» núm. 9, de 11 de enero de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2000-443

La Ley 7/1998, de 13 de abril, ha creado, en su artículo 11, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, cuya organización, según el apartado primero del citado artículo, «se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente».

La aprobación del Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, exige la fijación de los honorarios que deban percibir los registradores titulares del mismo.

En su determinación se ha seguido el criterio establecido en la disposición adicional tercera, apartado 2, de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, esto es, a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación del Registro. Dentro de este criterio se ha buscado, además, el menor coste posible para el ciudadano, y por ello se ha integrado el Registro como una Sección del Registro de Bienes Muebles.

La misma disposición adicional, en su apartado 5, exige que los aranceles se aprueben por el Gobierno mediante Real Decreto, a propuesta conjunta de Ministerio de Economía y Hacienda y del Ministerio de Justicia.

En su virtud, a propuesta conjunta del Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda y de la Ministra de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de diciembre de 1999,

DISPONGO:

Artículo único. *Honorarios de los registradores de condiciones generales de la contratación.*

1. El asiento de presentación en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación devengará 0,6 euros (100 pesetas).

2. Por cada asiento que se practique en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y en el Registro Central, se devengarán 2,4 euros (400 pesetas), debiendo sufragarlos el predisponente o, en su caso, el presentante.

3. Por cada certificación se devengarán 6 euros (998,32 pesetas) ; por cada nota simple, 3 euros (499,16 pesetas), y por la publicidad instrumental, 1,5 euros (249,58 pesetas). En

§ 19 Arancel de los registradores de condiciones generales de la contratación

estos tres casos, los honorarios los abonará el solicitante de la publicidad formal o instrumental y serán los mismos si la publicidad se solicita y obtiene por medios telemáticos.

4. Los dictámenes de conciliación y demás dictámenes expedidos por el registrador de condiciones generales de la contratación devengarán 43,27 euros (7.200 pesetas), que serán satisfechas por mitad por las partes, salvo en los casos en los que una de ellas actúe en representación de los intereses colectivos y de consumidores y usuarios, en cuyo caso los sufragará íntegramente el predisponente.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Real Decreto entrará en vigor cuando entre en funcionamiento el Registro de Bienes Muebles^(*).

(*) Véase la disposición final 2ª del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre. [Ref. BOE-A-1999-24356](#).

§ 20

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
[Inclusión parcial]

Ministerio de Hacienda
«BOE» núm. 58, de 8 de marzo de 2004
Última modificación: 24 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2004-4163

[...]

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.*

1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.

2. Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Artículo 2. *Principios informadores del Catastro Inmobiliario.*

1. La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI.

2. Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.

Artículo 3. *Contenido.*

1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.

2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.

3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

Artículo 4. *Competencias.*

La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.

Artículo 5. *Órganos colegiados.*

1. La Comisión Técnica de Cooperación Catastral es un órgano colegiado de naturaleza administrativa dependiente de la Dirección General del Catastro que, presidido por el Director General del Catastro o funcionario en quien delegue, está integrado por seis representantes del citado centro directivo y otros seis de la asociación de entidades locales de ámbito nacional con mayor implantación. Sus funciones son el estudio y asesoramiento en materia catastral y la cooperación en el desarrollo de las fórmulas de colaboración en la gestión catastral y en la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se establezcan. Su régimen de funcionamiento será el previsto en el capítulo II del título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En cada municipio podrá constituirse una junta pericial para intervenir, como órgano de asesoramiento, apoyo y colaboración, en la tramitación de los procedimientos catastrales que afecten a bienes inmuebles rústicos. La composición y funciones de las juntas periciales se regularán reglamentariamente.

TÍTULO I

De la regulación del catastro inmobiliario

CAPÍTULO I

Bienes inmuebles a efectos catastrales

Artículo 6. *Concepto y clases de bienes inmuebles.*

1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

2. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles:

a) Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.

b) Los comprendidos en el artículo 8 de esta Ley.

c) El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores.

3. A cada bien inmueble se le asignará como identificador una referencia catastral, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

Dicha identificación deberá figurar en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble, conforme establece el título V de esta Ley.

4. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.

Artículo 7. *Bienes inmuebles urbanos y rústicos.*

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

4. A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

Artículo 8. *Bienes inmuebles de características especiales.*

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.

b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.

CAPÍTULO II

Titular catastral

Artículo 9. *Titulares catastrales y representación.*

1. Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

a) Derecho de propiedad plena o menos plena.

b) Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.

c) Derecho real de superficie.

d) Derecho real de usufructo.

2. Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

3. Cuando alguno de los derechos a que se refiere el apartado 1 sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique otra cuota de participación.

4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que

resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. A efectos de sus relaciones con el Catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

a) Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, éstos deberán designar un representante. A falta de designación expresa, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o, si existiera, preferentemente al sustituto del contribuyente. Si concurrieran en esta condición una pluralidad de titulares, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.

b) Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

c) En los demás supuestos, o cuando existiera una entidad sin personalidad, la representación se regirá por lo previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

Artículo 10. Derechos y deberes.

1. En sus relaciones con el Catastro Inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos reconocidos en el artículo 34 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con las especialidades previstas en esta ley.

2. Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. La presunción establecida en el artículo 3 no aprovechará al titular catastral que incumpla dicha obligación.

TÍTULO II

De la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario

CAPÍTULO I

Procedimientos de incorporación y régimen jurídico

Artículo 11. Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.

1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

3. En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación.

Artículo 12. *Régimen jurídico.*

1. Los procedimientos a que se refiere el artículo anterior tendrán naturaleza tributaria y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus disposiciones de desarrollo.

2. A efectos catastrales, no será de aplicación lo establecido en los artículos 54 y 55 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en el artículo 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en las demás normas concordantes, a las escrituras y documentos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.

3. Los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho. Cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los módulos básicos de suelo y construcción, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.

4. Los actos citados en el apartado anterior son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que la interposición de la reclamación económico-administrativa suspenda su ejecutoriedad, salvo que excepcionalmente sea acordada la suspensión por el tribunal económico-administrativo competente, cuando así lo solicite el interesado y justifique que su ejecución pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación, ordenando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que sean necesarias para asegurar la protección del interés público y la eficacia de la resolución impugnada.

5. En los procedimientos a que se refiere el artículo anterior, las actuaciones se entenderán con el obligado a realizar la declaración o comunicación o con quien formule la solicitud, según los casos.

CAPÍTULO II

Declaraciones, comunicaciones y solicitudes**Artículo 13.** *Procedimiento de incorporación mediante declaraciones.*

1. Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles. Las declaraciones se realizarán en la forma, plazos, modelos y condiciones que se determinen por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

2. Los titulares de los derechos a que se refiere el artículo 9 están sujetos a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y de sus alteraciones, excepto en los supuestos de comunicación previstos en este Capítulo. Asimismo están obligados a colaborar con el Catastro Inmobiliario suministrándole cuanta información resulte precisa para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a lo reglamentariamente establecido. Cuando fueran varios los obligados a declarar un mismo hecho, acto o negocio, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos.

Artículo 14. *Procedimiento de incorporación mediante comunicaciones.*

1. Son comunicaciones:

a) La información que los notarios y registradores de la propiedad deben remitir conforme a lo dispuesto en el artículo 36, en cuanto se refiera a documentos por ellos autorizados o inscritos cuyo contenido suponga la adquisición o consolidación de la propiedad, o la adquisición o constitución de los derechos de usufructo, superficie o de una

concesión administrativa, ya se refieran a la totalidad del inmueble o a una cuota indivisa del mismo previamente incorporada en el Catastro, siempre que los interesados hayan aportado la referencia catastral en los términos a que se refiere el Título V y se formalice en escritura pública o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo constituirá comunicación la información que deben remitir los notarios referida a la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el apartado 2 del artículo 47, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, exista correspondencia entre los inmuebles objeto de dichas actuaciones y la descripción que figura en el Catastro y que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, que permita la identificación de esas alteraciones.

b) Las que formulen los ayuntamientos que, mediante ordenanza fiscal, se obliguen a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, en los términos y con las condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.

c) Las que las Administraciones actuantes deben formalizar ante el Catastro Inmobiliario en los supuestos de concentración parcelaria, de deslinde administrativo, de expropiación forzosa y de los actos de planeamiento y de gestión urbanísticos que se determinen reglamentariamente. La comunicación comprenderá la correspondiente certificación administrativa expedida por el órgano actuante.

Cuando las actuaciones mencionadas hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, la información será igualmente objeto de comunicación al Catastro por el registrador, siempre que, realizadas las actuaciones que prevé el artículo 48.5, conste la referencia catastral de los inmuebles afectados, así como el plano que permita la identificación de dichas actuaciones sobre la cartografía catastral.

También constituirá comunicación la información que los registradores de la propiedad deben remitir, referida a los actos de parcelación que consistan en la segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el párrafo anterior y que se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses desde el hecho, acto o negocio de que se trate.

d) La información con trascendencia catastral que debe remitir la Agencia Estatal de Administración Tributaria al Catastro, en los supuestos y condiciones que se determinen reglamentariamente, de la que tenga conocimiento a través de los procedimientos de aplicación de los tributos, que permita completar la titularidad de los inmuebles inscritos en el Catastro con las cuotas de participación no inscritas del cónyuge y de los comuneros, miembros o partícipes de las comunidades o entidades sin personalidad, así como la referida a los datos identificativos, domicilio fiscal y lugar declarado de residencia habitual de los titulares catastrales, con independencia de la fecha de realización de los actos, hechos o negocios jurídicos correspondientes.

e) La información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio competente en materia de agricultura, alimentación y medio ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

f) Las que formulen las entidades locales o, en su caso, las entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que pongan en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que se cumplan los términos y condiciones que se determinen por la Dirección General del Catastro.

g) Los datos, informes o antecedentes suministrados a la Dirección General del Catastro en virtud de lo dispuesto en el artículo 36, siempre que incorporen la totalidad de la documentación necesaria para acreditar la correspondiente alteración catastral de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por aquella.

2. Las comunicaciones previstas en las letras f) y g) anteriores no eximirán de la obligación de declarar salvo que se produzcan con anterioridad a la finalización del plazo

máximo para cumplir con dicha obligación, en cuyo caso la Dirección General del Catastro advertirá de esta circunstancia en el correspondiente acuerdo.

3. El procedimiento de comunicación podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva, entendiéndose dictado y notificado el acuerdo que contiene el día siguiente al de la finalización del mencionado plazo, procediéndose al cierre y archivo del expediente.

Artículo 15. *Procedimiento de incorporación mediante solicitud.*

Podrá formular solicitud de baja en el Catastro Inmobiliario, que se acompañará de la documentación acreditativa correspondiente, quien, figurando como titular catastral, hubiera cesado en el derecho que originó dicha titularidad.

Artículo 16. *Reglas comunes a las declaraciones y comunicaciones.*

1. Las declaraciones y comunicaciones tendrán la presunción de certeza establecida en el artículo 108.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente.

2. Serán objeto de declaración o comunicación, según proceda, los siguientes hechos, actos o negocios:

a) La realización de nuevas construcciones y la ampliación, rehabilitación, reforma, demolición o derribo de las ya existentes, ya sea parcial o total. No se considerarán tales las obras o reparaciones que tengan por objeto la mera conservación y mantenimiento de los edificios, y las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

b) La modificación de uso o destino y los cambios de clase de cultivo o aprovechamiento.

c) La segregación, división, agregación y agrupación de los bienes inmuebles.

d) La adquisición de la propiedad por cualquier título, así como su consolidación.

e) La constitución, modificación o adquisición de la titularidad de una concesión administrativa y de los derechos reales de usufructo y de superficie.

f) Las variaciones en la cuota de participación que corresponda a cada uno de los cónyuges en los bienes inmuebles comunes, así como en la composición interna y en la cuota de participación de cada uno de los comuneros, miembros y partícipes en los supuestos de concurrencia de varios titulares o de existencia de las entidades sin personalidad a que se refiere el artículo 9.

Artículo 17. *Notificación y eficacia de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud.*

1. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este capítulo podrán notificarse a los interesados mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos.

En el caso de que deban notificarse a un mismo titular actos dictados en procedimientos de una misma naturaleza, dichos actos podrán agruparse en una o varias notificaciones cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

2. Las notificaciones se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica o mediante la dirección electrónica habilitada, en los términos en que se regule mediante orden del Ministerio de Economía y Hacienda, en los siguientes supuestos:

a) Personas jurídicas.

b) Entidades sin personalidad jurídica que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

c) Colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

d) Administración General del Estado, Administraciones de las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración Local, organismos públicos, universidades públicas, entidades de derecho público que con independencia funcional o con una especial autonomía reconocida por la ley tengan atribuidas funciones de regulación o control de carácter externo sobre un determinado sector o actividad, entidades de derecho público vinculadas a una o varias administraciones públicas o dependientes de la misma y consorcios administrativos.

En los supuestos de obligatoriedad previstos en las letras anteriores, no procederá practicar la notificación electrónica o por comparecencia presencial reguladas en el apartado siguiente, ni la notificación personal y directa por medios no electrónicos.

3. Los interesados no obligados a la notificación electrónica podrán ser notificados mediante la dirección electrónica habilitada, con los requerimientos y efectos previstos en la Ley 11/2007, de 22 de junio. En los mismos términos de voluntariedad, la notificación podrá practicarse mediante comparecencia electrónica o presencial.

El consentimiento para el uso de medios electrónicos se podrá recabar y expresar electrónicamente. La constancia en el sistema informático de la fecha y hora en que se haya producido la puesta a disposición de la notificación y el acceso a la misma acreditará la práctica de esta y se incorporará al expediente.

Mediante comunicación sin acuse de recibo y con carácter previo a la notificación, se informará al interesado sobre el procedimiento que motiva la notificación, la forma de efectuar la comparecencia, ya sea electrónica o presencial, el lugar y plazo para realizarla, que no podrá ser inferior a un mes contado desde el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado el acto objeto de notificación, y la clave concertada a efectos de comparecencia electrónica.

Para la comparecencia en la sede electrónica del Catastro el interesado se identificará mediante la clave concertada proporcionada por la Dirección General del Catastro o firma electrónica, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, y su normativa de desarrollo. El interesado podrá comparecer empleando medios electrónicos propios o a través de los proporcionados gratuitamente en las Gerencias y Subgerencias del Catastro, en los puntos de información catastral ubicados en las Administraciones Públicas y en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

Para la comparecencia presencial, el interesado podrá personarse en la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, así como en el Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen los inmuebles.

4. Cuando no se hubiera practicado la notificación en los términos previstos en el apartado anterior, ésta se practicará de manera personal y directa por medios no electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

5. En el supuesto de que como consecuencia de la utilización de distintos medios electrónicos o no electrónicos, se practicaran varias notificaciones, se entenderán producidos todos los efectos jurídicos derivados de la notificación, incluido el inicio del plazo para la interposición de los recursos que procedan, a partir de la primera de las notificaciones correctamente practicada.

6. Los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud tendrán eficacia desde la fecha en que se produjo el hecho, acto o negocio que originó la incorporación o modificación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen.

7. Para la realización de las actuaciones reguladas en este artículo, se podrá recabar la colaboración de las corporaciones locales o de otras administraciones y entidades públicas.

CAPÍTULO III

Subsanación de discrepancias

Artículo 18. *Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación.*

1. El procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la

falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no se deba al incumplimiento de la obligación de declarar o comunicar a que se refieren los artículos 13 y 14. La iniciación del procedimiento se comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo de 15 días para que formulen las alegaciones que estimen convenientes.

La resolución que se dicte tendrá efectividad desde el día siguiente a la fecha en que el Catastro hubiera tenido constancia documentada de la discrepancia y se notificará a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde la notificación del acuerdo de iniciación a los interesados. El vencimiento del plazo máximo de resolución determinará la caducidad del expediente y el archivo de todas las actuaciones.

No obstante, en aquellos supuestos en que no existan terceros afectados por el procedimiento, éste podrá iniciarse directamente con la notificación de la propuesta de resolución. En este caso, el expediente se pondrá de manifiesto para la presentación de alegaciones durante un plazo de 15 días. Cuando, transcurrido este plazo, los interesados no hayan formulado alegaciones, la propuesta de resolución se convertirá en definitiva y se procederá al cierre y archivo del expediente.

2. Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes.

Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada.

c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin

perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

Cuando exista identidad, en los términos que establece el artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica.

En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General de Catastro que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

Mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se podrán determinar otros elementos de la descripción del bien inmueble que serán objeto de rectificación de discrepancias con arreglo al procedimiento previsto en este apartado.

3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas.

A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma.

A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14.

4. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral en cuanto sea necesario para efectuar correcciones de superficie dentro del margen de tolerancia técnica que se defina reglamentariamente, así como para reflejar cambios en los identificadores postales o en la cartografía, o cuando se lleven a cabo otras operaciones de carácter general, legalmente previstas, que tengan por finalidad mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria.

Cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente. Cuando como consecuencia de estas actuaciones se produzcan rectificaciones que superen el diez por ciento de la superficie de los inmuebles, la resolución por la que se aprueben las nuevas características catastrales, que tendrá efectividad el día siguiente a aquel en que se hubiera dictado, se notificará a los interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 29, no siendo necesario el anuncio previsto en el apartado 1 de dicho artículo.

[. . .]

TÍTULO III

De la cartografía catastral**Artículo 33.** *Concepto.*

1. La representación gráfica de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece.

2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles.

3. La cartografía catastral estará a disposición de los ciudadanos y de las empresas, así como de las Administraciones y entidades públicas que requieran información sobre el territorio o sobre bienes inmuebles concretos, preferentemente a través de un servidor de mapas gestionado por la Dirección General del Catastro o de los servicios que a tal efecto se establezcan en su sede electrónica.

Mediante Resolución de la Dirección General del Catastro se determinarán los formatos, condiciones de acceso y suministro, así como las restantes características necesarias para la prestación de dichos servicios.

4. Con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro.

En los supuestos en que se hubieran utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley.

5. Será de aplicación a la cartografía catastral lo dispuesto en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, en las escalas y con las especialidades establecidas reglamentariamente.

Artículo 34. *Contenido de la cartografía catastral.*

1. La cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico de éste.

2. En particular, dicha cartografía contendrá:

a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo.

b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.

Artículo 35. *Carácter temático de la cartografía catastral.*

1. La cartografía catastral tiene el carácter de temática, por cuanto incorpora la información adicional específica, y se obtiene a partir de la cartografía básica realizada de acuerdo con una norma establecida por la Administración General del Estado mediante procesos directos de medición y observación de la superficie terrestre. A tal fin, en los trabajos topográfico-catastrales se utilizarán las técnicas adecuadas para asegurar el enlace de las redes topográficas catastrales con la red geodésica nacional.

La cartografía básica que elabore la Dirección General del Catastro para la obtención de la cartografía temática será objeto de inscripción obligatoria en el Registro Central de Cartografía, la cual se practicará en los términos establecidos en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía.

2. La cartografía catastral incluirá, como medios auxiliares, los siguientes elementos:

- a) Ortofotografías y fotografías aéreas.
- b) Los planos de cada término municipal con las líneas de sus límites.
- c) Los planos de planta de los edificios y de las parcelas catastrales.
- d) Los polígonos de valoración a que se refiere el artículo 30, así como cualesquiera otros aspectos susceptibles de representación gráfica que sean necesarios para la correcta instrucción de los procedimientos regulados en el capítulo V del título II.

TÍTULO IV

De la colaboración e intercambio de información

Artículo 36. *Deber de colaboración.*

1. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

2. Las Administraciones y demás entidades públicas, los fedatarios públicos y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Catastro Inmobiliario, en los términos previstos en el artículo 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuantos datos o antecedentes relevantes para su formación y mantenimiento sean recabados por éste, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos. A tal fin, facilitarán el acceso gratuito a dicha información en los términos que acaban de indicarse, a través de medios telemáticos.

En particular, las entidades locales y demás Administraciones actuantes deberán suministrar a la Dirección General del Catastro, en los términos que reglamentariamente se determinen, aquella información que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario relativa a la ordenación y a la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como al planeamiento y gestión urbanística, concentraciones parcelarias, deslindes administrativos y expropiación forzosa. Igualmente las Administraciones públicas competentes deberán remitir a la Dirección General del Catastro la información obtenida con motivo de la gestión de ayudas agrarias sobre los bienes inmuebles rústicos que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.

3. Los notarios y registradores de la propiedad remitirán telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario. En dicha información se consignará de forma separada la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40. Asimismo, remitirán la documentación complementaria incorporada en la escritura pública que sea de utilidad para el Catastro.

Cuando dicho suministro se refiera a las comunicaciones que deben realizar los notarios conforme a lo dispuesto en el artículo 14. a), la remisión de la información deberá producirse dentro de los 5 días siguientes a la autorización del documento público que origine la alteración.

Mediante Resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se regularán los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información tributaria establecidas en este apartado.

4. La cesión al Catastro Inmobiliario de datos de carácter personal en virtud de lo dispuesto en los apartados anteriores no requerirá el consentimiento del afectado.

Artículo 37. *Suministro de información a otras Administraciones tributarias.*

1. La Dirección General del Catastro remitirá, en el plazo más breve posible, a la Administración tributaria estatal y a la Administración autonómica del territorio en el que radiquen los bienes inmuebles, copia de la información suministrada por los notarios y los

registradores de la propiedad sobre personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40.

2. La Dirección General del Catastro remitirá a las Administraciones tributarias de los tres niveles territoriales, a petición de éstas, la información catastral necesaria para la gestión, liquidación, recaudación e inspección de los tributos cuya aplicación les corresponde, en los términos que reglamentariamente se determinen.

TÍTULO V

De la constancia documental de la referencia catastral

Artículo 38. *Constancia documental y registral de la referencia catastral.*

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

Artículo 39. *Excepciones.*

No será preciso hacer constar la referencia catastral en:

- a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.
- b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.
- c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.
- d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio.

Artículo 40. *Sujetos obligados.*

1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles:

- a) Ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre los citados bienes inmuebles.
- b) Ante el Notario, los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate.
- c) Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.
- d) Ante las compañías prestadoras del suministro a que se refiere el artículo 38 de esta Ley, quienes contraten dichos suministros y, en los contratos privados de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, los arrendadores o cedentes.
- e) Fuera de los supuestos previstos en los párrafos anteriores, las partes o interesados consignarán por sí la citada referencia en los documentos que otorguen o expidan.

2. En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas.

3. Si fueran varios los obligados a aportar la referencia catastral, cumplida la obligación por uno, se entenderá cumplida por todos los obligados que pudieran concurrir con aquél.

Artículo 41. *Documentos acreditativos de la referencia catastral.*

1. La referencia catastral de los inmuebles se hará constar en los expedientes y resoluciones administrativas, en los instrumentos públicos y en el Registro de la Propiedad por lo que resulte del documento que el obligado exhiba o aporte, que deberá ser uno de los siguientes, siempre que en éste conste de forma indubitada dicha referencia:

- a) Certificación catastral electrónica obtenida por los procedimientos telemáticos que se aprueben por resolución de la Dirección General del Catastro.
- b) Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro.
- c) Escritura pública o información registral.
- d) Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2. Cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior.

3. La competencia para expedir u obtener el certificado a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 podrá ser delegada en órganos de la propia o distinta Administración.

Artículo 42. *Plazo de aportación.*

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá aportarse ante la autoridad judicial o administrativa en el plazo de 10 días a contar desde aquel en que se practique el correspondiente requerimiento; ante el notario, con anterioridad a la autorización del documento y ante el registrador de la propiedad, durante el plazo de despacho de aquél. En los demás supuestos, la referencia catastral deberá aportarse en el momento de la expedición del documento o de la firma del contrato.

Cuando los inmuebles carezcan de referencia catastral en el momento en el que debe ser aportada, según lo previsto en el párrafo anterior, los obligados a que se refiere el artículo 40 de esta Ley deberán comunicarla a la autoridad judicial o administrativa de que se trate, o a la correspondiente compañía prestadora del servicio de suministro de energía eléctrica, en el plazo de un mes desde que les sea notificada.

Artículo 43. *Advertencia de incumplimiento.*

1. El órgano competente para instruir el procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad deberá advertir a los interesados, de forma expresa y escrita, en los casos en que incurran en incumplimiento de la obligación establecida en este título.

2. Asimismo, en los casos en que no se cumplan los requisitos establecidos en el párrafo a) del artículo 14, los notarios y registradores de la propiedad deberán advertir expresamente a los interesados de que subsiste la obligación de declarar prevista en el apartado 2 del artículo 13.

Artículo 44. *Efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral.*

1. La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. La falta de aportación de la referencia catastral:

- a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.
- b) No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga.

3. La no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria.

4. Lo dispuesto en el apartado 2 se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad.

Artículo 45. *Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.*

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.

Artículo 46. *Constancia de la referencia catastral en documentos administrativos.*

1. El órgano competente para instruir un procedimiento administrativo que afecte a los bienes inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley requerirá a los titulares de derechos reales o de trascendencia real sobre éstos para que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral a que se refiere el artículo 41, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos. En la resolución que ponga fin al procedimiento se hará constar la referencia catastral, así como el justificante en su caso aportado, haciendo constar si la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los términos establecidos en el artículo anterior.

2. Cuando del procedimiento administrativo resulten modificaciones en el inmueble de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.2, el órgano administrativo remitirá al Catastro copia de los planos de situación, para que por éste se expidan y comuniquen, en el plazo de cinco días, las nuevas referencias catastrales de los bienes inmuebles afectados.

Artículo 47. *Constancia de la referencia catastral en documentos notariales.*

1. Los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 38 que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral conforme a lo previsto en el artículo 41, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias.

2. Cuando las modificaciones a que se refiere el artículo 40.2 consistan en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el notario remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días desde la autorización del documento, copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presentase el interesado, para que se expida una nueva referencia catastral. El Catastro comunicará la nueva referencia catastral al notario autorizante del documento público en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen.

La misma documentación se aportará para la asignación notarial de la referencia catastral provisional en los supuestos de obra nueva en construcción en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 48. *Constancia registral de la referencia catastral.*

1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto.

4. Si la referencia catastral inscrita sufriera alguna modificación que no se derive de una modificación de las características físicas de la finca, bastará para su constancia la certificación expedida al efecto por el Catastro.

5. En caso de inscripción de actos de naturaleza urbanística, el registrador remitirá a la Dirección General del Catastro copia del plano el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al registrador, en el plazo de cinco días, las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate.

6. Las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

Artículo 49. *Constatación de la referencia catastral.*

1. Cuando el órgano competente para instruir un procedimiento administrativo, el notario o el registrador de la propiedad considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado, no obstante haber identidad en los términos expresados en el artículo 45, pueda no coincidir con la correspondiente al inmueble objeto del hecho, acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Catastro solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recepción de la solicitud.

2. En los procedimientos administrativos dicha certificación se incorporará al expediente previa audiencia de los interesados, aunque este estuviera ya resuelto.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, en los documentos notariales, el notario, en caso de urgencia alegada por los otorgantes, podrá autorizar el documento haciéndolo constar así, transcribiendo en él la referencia catastral, reseñando el justificante aportado y expresando su duda sobre la correspondencia de la referencia catastral con el inmueble. Autorizado el documento, el notario se abstendrá de hacer constar la referencia comunicada por el Catastro sin que medie consentimiento para ello de los otorgantes.

4. El registrador de la propiedad, cuando le sea remitido el certificado o documento informativo, previa calificación favorable, hará constar la referencia en el asiento, o si éste ya se hubiera practicado, por nota al margen de él, consignándolo, en su caso, también por nota, al pie del título.

TÍTULO VI

Del acceso a la información catastral

Artículo 50. *Normativa aplicable.*

1. La difusión de la información catastral a que se refieren los artículos 2 y 4 se regirá por lo dispuesto en este título.

2. La entrega y utilización de información catastral gráfica y alfanumérica estarán sujetas a la legislación sobre la propiedad intelectual. Los derechos de autor corresponderán, en todo caso, a la Administración General del Estado.

De igual forma, dicha entrega y utilización estará sujeta a la exacción de las tasas que correspondan, de conformidad con lo establecido en el título VII.

3. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.3 y 37.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el acceso a la información catastral podrá ser denegado de forma motivada por la Dirección General del Catastro cuando su ejercicio pueda causar un perjuicio grave a sus intereses o al cumplimiento de sus propias funciones o afectar a la eficacia del funcionamiento del servicio público.

4. La información catastral únicamente se facilitará en los formatos disponibles en la Dirección General del Catastro, utilizando siempre que sea posible técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos.

Artículo 51. *Datos protegidos.*

A efectos de lo dispuesto en este título, tienen la consideración de datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren

inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados.

Artículo 52. *Condiciones generales del acceso.*

1. Todos podrán acceder a la información de los inmuebles de su titularidad y a la información de datos no protegidos contenidos en el Catastro Inmobiliario.

2. La Dirección General del Catastro podrá autorizar la transformación y posterior distribución de la información catastral en los términos previstos en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, previa petición del interesado en la que deberá constar el número de copias del producto transformado que se pretenda distribuir.

Artículo 53. *Acceso a la información catastral protegida.*

1. El acceso a los datos catastrales protegidos sólo podrá realizarse mediante el consentimiento expreso, específico y por escrito del afectado, o cuando una ley excluya dicho consentimiento o la información sea recabada en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo siguientes:

a) Para la ejecución de proyectos de investigación de carácter histórico, científico o cultural auspiciados por universidades o centros de investigación, siempre que se califiquen como relevantes por el Ministerio de Hacienda.

b) Para la identificación y descripción de las fincas, así como para el conocimiento de las alteraciones catastrales relacionadas con los documentos que autoricen o los derechos que inscriban o para los que se solicite su otorgamiento o inscripción, por los notarios y registradores de la propiedad, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en la legislación hipotecaria. Asimismo los notarios podrán acceder a los acuerdos catastrales derivados de dichas alteraciones para su entrega, en su caso, a los interesados.

c) Para la identificación de las parcelas colindantes, con excepción del valor catastral de cada uno de los inmuebles, por quienes figuren en el Catastro Inmobiliario como titulares.

d) Por los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real o de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre los bienes inmuebles inscritos en el Catastro Inmobiliario, respecto a dichos inmuebles.

e) Por los herederos y sucesores, respecto de los bienes inmuebles del causante o transmitente que figure inscrito en el Catastro Inmobiliario.

2. No obstante, podrán acceder a la información catastral protegida, sin necesidad de consentimiento del afectado:

a) Los órganos de la Administración General del Estado y de las demás Administraciones públicas territoriales, la Agencia Estatal de Administración Tributaria y las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social, con las limitaciones derivadas de los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad.

b) Las comisiones parlamentarias de investigación, el Defensor del Pueblo y el Tribunal de Cuentas, así como las instituciones autonómicas con funciones análogas.

c) Los jueces y tribunales y el Ministerio Fiscal.

d) Los organismos, corporaciones y entidades públicas, para el ejercicio de sus funciones públicas, a través de la Administración de la que dependan y siempre que concurren las condiciones exigidas en el párrafo a).

Artículo 54. *Recurso de alzada.*

Corresponderá al Director General del Catastro la competencia para resolver el recurso de alzada establecido en la sección 2.^a del capítulo II del título VII de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, que se interponga contra las resoluciones dictadas en aplicación de lo previsto en este título.

[...]

§ 21

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial]

Ministerio de Economía y Hacienda
«BOE» núm. 97, de 24 de abril de 2006
Última modificación: 18 de diciembre de 2007
Referencia: BOE-A-2006-7264

[...]

TÍTULO II

De la regulación del Catastro Inmobiliario

CAPÍTULO I

Referencia catastral de los bienes inmuebles

Artículo 18. *Normas de asignación de la referencia catastral.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la referencia catastral, código identificador único de cada inmueble, se asignará con motivo de su primera inscripción en el Catastro. En ningún caso se podrá asignar a un inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad.

2. El cambio de polígono o manzana o la variación en la clase de los inmuebles no determinará, por sí mismo, la modificación de su referencia catastral.

3. En los supuestos que se determinan, la asignación de la referencia catastral se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) Inscripción de nuevas construcciones en régimen de propiedad horizontal: se asignará una nueva referencia a cada inmueble y desaparecerá la que correspondió al inmueble sobre el que se hubiera realizado la nueva construcción.

b) División o agrupación de inmuebles: la referencia de la finca matriz o de las fincas agrupadas desaparecerá y se asignará una nueva a cada una de las fincas resultantes.

c) Segregación de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la segregación y se asignará una nueva a cada una de las fincas segregadas.

d) Agregación de inmuebles: se mantendrá la referencia de la finca sobre la que se practica la agregación.

4. Podrá asignarse una referencia catastral provisional, a petición del notario que autorice la escritura pública correspondiente, a los inmuebles pendientes de su consolidación material o jurídica, en supuestos tales como una obra nueva en construcción o una división en propiedad horizontal en idénticas circunstancias.

Artículo 19. *Recintos de dominio público en suelo rústico.*

1. Dentro de cada término municipal, el ámbito espacial de los bienes de dominio público localizados en suelo de naturaleza rústica será objeto de especial identificación en el Catastro mediante una referencia catastral específica, de acuerdo con su función y con delimitación del recinto que ocupen. Dicha identificación especial se mantendrá cuando el correspondiente suelo pase a ser de naturaleza urbana y hasta que se produzca su desarrollo urbanístico.

2. Las distintas administraciones y organismos colaborarán con el Catastro en la identificación de dichos inmuebles, conforme a lo previsto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Artículo 20. *Asignación de la referencia catastral a bienes inmuebles de características especiales discontinuos.*

A los bienes inmuebles de características especiales compuestos de varios recintos geográficos discontinuos se les asignará una referencia catastral única, sin perjuicio de la identificación de cada uno de dichos recintos.

CAPÍTULO II

Particularidades en el tratamiento de determinados bienes como inmuebles a efectos catastrales**Artículo 21.** *Condiciones para la consideración como bien inmueble independiente de trasteros y plazas de estacionamiento en pro indiviso.*

De acuerdo con el artículo 6.2.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tendrán la consideración de bienes inmuebles independientes, a efectos catastrales, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública en la que se incluya su descripción pormenorizada.

Artículo 22. *Inscripción en el Catastro Inmobiliario.*

La concurrencia de las circunstancias expresadas en el artículo anterior se asimilará al supuesto de división previsto en el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y, para su declaración, la comunidad o entidad sin personalidad jurídica que integre el pro indiviso tendrá la consideración de representante de todos y cada uno de los comuneros. Dicha declaración se acompañará de las escrituras públicas acreditativas de la adscripción de uso y disfrute, con referencia a un plano descriptivo de la situación de todos los trasteros y plazas de estacionamiento afectados.

Artículo 23. *Bienes inmuebles de características especiales.*

1. A efectos de su incorporación al Catastro, el conjunto complejo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sea susceptible de calificarse como bien inmueble de características especiales se entenderá como un único bien inmueble, con independencia de que pueda estar integrado por uno o varios recintos o parcelas o de su configuración territorial, en caso de estar situado en distintos términos municipales.

No formarán parte de dichos inmuebles los depósitos de residuos aislados, ni los canales o tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas en las que se localice la construcción principal, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los siguientes inmuebles:

Grupo A. Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:

A.1 Los destinados a la producción de energía eléctrica **que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario**. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.

A.2 Los destinados a la producción de gas, entendiéndose incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, o actividad de transformación del elemento líquido en gaseoso, así como la licuefacción, siempre que éstas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.

A.3 Los destinados al refinado del petróleo.

A.4 Las centrales nucleares.

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del inciso destacado del Grupo A.A.1 por Sentencia del TS de 30 de mayo de 2007. [Ref. BOE-A-2007-21788](#).

Grupo B. Integran este grupo los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.

Grupo C. Integran este grupo las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje de acuerdo con la legislación sectorial.

Grupo D. Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:

D1. Los aeropuertos, entendiéndose como tales los así definidos por la legislación sectorial.

D2. Los puertos comerciales.

3. Cuando los bienes que, conforme a los apartados anteriores, deban clasificarse como inmuebles de características especiales, se localicen parcialmente fuera del territorio al que resulta de aplicación el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se incorporará a la base de datos catastral exclusivamente la superficie que ocupen en el citado territorio.

TÍTULO III

De la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes a los procedimientos de incorporación

Artículo 24. *Medios de prueba.*

1. Para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en este real decreto, se podrá utilizar cualquier medio de prueba admitido en derecho que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven.

2. En particular, se considerarán medios de prueba idóneos, respecto de aquello que el ordenamiento jurídico les reconoce, la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, la escritura pública o, en general, cualquier documento público, y el documento privado

respecto del que conste fehacientemente la realidad de su fecha, de los intervinientes y, en su caso, de los requisitos a que se refiere el artículo 1261 del Código Civil, así como los demás recogidos específicamente en la orden que menciona el artículo 28.3 de este real decreto.

3. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

Artículo 25. *Inscripciones catastrales provisionales.*

1. La inscripción catastral tendrá carácter provisional en los siguientes supuestos:

a) Cuando se realice en virtud de certificación de inscripción registral practicada con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y hasta tanto haya desaparecido la limitación frente a terceros de los efectos de las inscripciones registrales así practicadas.

b) Cuando las pruebas aportadas en un procedimiento de incorporación no resulten concluyentes, pero puedan servir para sustentar una presunción razonable de veracidad de los hechos, actos o negocios que lo motiven.

2. Las inscripciones catastrales provisionales vincularán al titular catastral frente a la Hacienda Pública en tanto no se cancelen o mientras ostente la titularidad del derecho en cuya virtud se hubieran practicado.

3. El carácter provisional de la inscripción deberá figurar en todos los documentos que expidan los órganos gestores del Catastro.

Artículo 26. *Trámite de audiencia.*

1. En los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y revisión de actos en vía administrativa, se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días cuando figuren en el procedimiento o sean tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las declaraciones, comunicaciones, solicitudes o recursos.

2. En los procedimientos de aprobación de las Ponencias de valores y en los de valoración colectiva el trámite de audiencia se realizará colectivamente, a cuyo efecto se publicará un edicto en el Boletín Oficial que corresponda atendiendo al ámbito territorial del procedimiento de que se trate, en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite. En ambos procedimientos la audiencia se extenderá por un periodo de diez días, durante el cual los titulares catastrales podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

Artículo 27. *Plazo de resolución en los procedimientos de incorporación y efectos de la falta de resolución expresa.*

1. El plazo máximo para resolver los procedimientos de incorporación y para la notificación o publicación de su resolución será de seis meses.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, así como en los relativos al ejercicio del derecho de petición a que se refiere el artículo 29 de la Constitución Española y en los de impugnación de actos y disposiciones, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa determinará que los interesados puedan entender desestimadas por silencio administrativo sus solicitudes, declaraciones, peticiones o recursos.

CAPÍTULO II

Procedimientos de declaración

Artículo 28. *Lugar y plazo de presentación de las declaraciones.*

1. Las declaraciones a que se refiere el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario podrán presentarse en los siguientes lugares:

a) Las Gerencias, Subgerencias o Unidades locales del Catastro o las Delegaciones de Economía y Hacienda en que se integran.

b) Los demás órganos y oficinas que se relacionan en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) El ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el bien inmueble a que se refiere la declaración o la entidad pública gestora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, quienes las remitirán con la documentación complementaria, a las Gerencias o Subgerencias del Catastro competentes.

2. El plazo de presentación de las declaraciones catastrales será de dos meses contados desde el día siguiente al del hecho, acto o negocio objeto de la declaración, a cuyo efecto se atenderá a la fecha de terminación de las obras, a la del otorgamiento de la autorización administrativa de la modificación de uso o destino y a la fecha de la escritura pública o, en su caso, documento en que se formalice la modificación de que se trate.

3. Mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda se determinará la forma, modelos, medios y demás condiciones en que deban presentarse las declaraciones catastrales, así como los requisitos para que los modelos de declaración de los tributos municipales puedan ser utilizados como medio de presentación de aquéllas.

CAPÍTULO III

Procedimientos de comunicación

Sección 1.ª Comunicaciones de Notarios y Registradores de la Propiedad

Artículo 29. *Alcance de las comunicaciones.*

Las comunicaciones a que se refiere el artículo 14.a) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario incluirán, además de la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del inmueble por una sola persona, la que se produzca por varias, en unidad de acto, con independencia de que el derecho adquirido por cada una de ellas sea una parte de la propiedad plena o de la nuda propiedad, o del usufructo total o parcial sobre el inmueble.

Sección 2.ª Comunicaciones de ayuntamientos

Artículo 30. *Hechos, actos o negocios objeto de comunicación.*

1. El procedimiento de comunicación previsto en el artículo 14.b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario podrá tener por objeto los siguientes hechos, actos o negocios:

- a) La realización de nuevas construcciones.
- b) La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total.
- c) La demolición o derribo de las construcciones.
- d) La modificación de uso o destino de edificios e instalaciones.

La correspondiente ordenanza fiscal determinará el ámbito al que se extiende este procedimiento, que podrá abarcar todos o algunos de los supuestos previstos en los párrafos anteriores.

2. Los ayuntamientos que se hayan acogido a este procedimiento podrán poner en conocimiento de la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente los cambios en la titularidad catastral de los inmuebles afectados por los hechos, actos o negocios objeto de dichas comunicaciones de los que tengan constancia fehaciente. La remisión de esta información no supondrá la exención de la obligación de declarar el cambio de titularidad.

Artículo 31. *Alcance y contenido de la obligación de comunicar.*

1. La obligación de comunicar afectará a los hechos, actos o negocios relacionados en el artículo anterior para los que, según corresponda en cada caso, se otorgue de modo expreso:

§ 21 Desarrollo del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [parcial]

- a) Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases.
- b) Licencia de obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Licencia de modificación, rehabilitación o reforma que afecte a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Licencia de demolición de las construcciones.
- e) Licencia de modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- f) Cualquier otra licencia o autorización equivalente a las anteriores de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda.

Artículo 32. *Plazo de comunicación.*

Los ayuntamientos acogidos a este procedimiento remitirán a la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente por razón del ámbito territorial los datos relativos a los hechos, actos o negocios objeto de comunicación, en el plazo de tres meses computados desde la finalización del mes en que se hayan realizado los mismos. La remisión podrá hacerse directamente o a través de los entes gestores del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de las Administraciones públicas con las que tengan establecidas fórmulas de colaboración.

Artículo 33. *Renuncia y suspensión del procedimiento de comunicación.*

1. El ayuntamiento podrá renunciar al procedimiento de comunicación mediante ordenanza fiscal. La renuncia deberá notificarse a la Gerencia o Subgerencia respectiva, con indicación de la fecha de su entrada en vigor, en el plazo de diez días contados desde el siguiente al de la adopción del acuerdo de renuncia.

2. La suspensión del procedimiento de comunicación podrá producirse a iniciativa del ayuntamiento respectivo o de la Dirección General del Catastro, en los siguientes términos:

a) La suspensión podrá ser acordada por el pleno del ayuntamiento, de forma motivada, en cualquier momento. Dicho acuerdo, que se notificará a la Gerencia o Subgerencia respectiva en el plazo de diez días contados desde el siguiente al de su adopción, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la provincia correspondiente o en el de la comunidad autónoma, en el caso de comunidades uniprovinciales, y surtirá efectos el día siguiente al de su publicación, restableciéndose desde ese momento el deber de declaración de los titulares catastrales previsto en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

b) En los supuestos en que el ayuntamiento incumpla de forma reiterada las obligaciones establecidas en esta Sección, la Dirección General del Catastro deberá recordarle su cumplimiento, concediéndole al efecto un plazo mínimo de un mes. Si transcurrido el plazo concedido el incumplimiento persistiera, la Dirección General del Catastro podrá acordar la suspensión del procedimiento de comunicación mediante resolución, que se notificará al ayuntamiento y será publicada en el Boletín Oficial de la provincia correspondiente o en el de la comunidad autónoma, en el caso de comunidades uniprovinciales, con los efectos establecidos en el párrafo anterior.

La desaparición de la causa que motiva la suspensión determinará su levantamiento, que se acordará y publicará en idénticos términos a los establecidos para su adopción.

Artículo 34. *Información a los titulares catastrales.*

1. Los ayuntamientos deberán advertir expresamente y por escrito, en el momento de otorgar las licencias o autorizaciones, de la exención de la obligación de declarar ante el Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios que, conforme al artículo 30.1, se encuentren comprendidos en el procedimiento de comunicación.

2. En los supuestos en que se hubiera acordado la suspensión del procedimiento de comunicación, los ayuntamientos deberán advertir expresamente y por escrito de la subsistencia de la obligación de declarar los hechos, actos o negocios para los que, tras la efectividad de la suspensión, se soliciten las correspondientes licencias o autorizaciones. La

suspensión del procedimiento en ningún caso perjudicará a quienes hubieran solicitado la licencia con anterioridad a su adopción.

Sección 3.^a Comunicación en supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos

Artículo 35. *Alcance y contenido de la obligación de comunicar.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, las Administraciones públicas actuantes en los procedimientos de concentración parcelaria, deslinde administrativo y expropiación forzosa están obligadas a comunicar a la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente por razón del territorio la resolución de dichos procedimientos.

2. Así mismo, están obligadas a comunicar los siguientes actos de planeamiento y gestión urbanística:

a) Las modificaciones de planeamiento que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo.

b) Los proyectos de compensación, de reparcelación y de urbanización, o figuras análogas previstas en la legislación autonómica.

c) La ejecución subsidiaria de obras de rehabilitación, demolición o derribo derivadas del incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, así como aquellas otras que se deriven del incumplimiento de la función social de la propiedad.

d) La ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones.

3. Las comunicaciones a las que se refiere este artículo deberán contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, conforme a lo que se determine mediante orden dictada por el Ministro de Economía y Hacienda.

Artículo 36. *Plazo para efectuar las comunicaciones.*

El plazo para la realización de las comunicaciones previstas en el artículo anterior será de dos meses. Dicho plazo se computará:

a) En caso de concentración parcelaria, a partir del día siguiente al de la extensión del acta de reorganización de la propiedad, o documento equivalente de acuerdo con la legislación autonómica.

b) En caso de deslinde administrativo, a partir del día siguiente al del acto de aprobación del deslinde.

c) En caso de expropiación forzosa, a partir del día siguiente a la fecha del acta de ocupación o, en su caso, del pago, consignación del depósito o de la previa indemnización por perjuicios.

d) En caso de modificaciones de planeamiento, a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

e) En caso de proyectos de compensación y de reparcelación, a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

f) En caso de ejecución subsidiaria de obras de rehabilitación, demolición o derribo, y en el de las derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad, a partir del día siguiente a la fecha de su finalización.

g) En caso de ocupación directa de terrenos para dotaciones, a partir del día siguiente al de la formalización del acta de ocupación.

Sección 4.^a Comunicaciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria

Artículo 37. *Alcance y contenido de la obligación de comunicar.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14.d) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Agencia Estatal de Administración Tributaria comunicará a la Dirección General del Catastro, con la periodicidad que se acuerde en cada caso, la información que obtenga en los procedimientos de aplicación de los tributos relativa a los

datos identificativos y cuotas de participación de los titulares de los derechos de propiedad y de usufructo sobre los bienes inmuebles, de la que tenga conocimiento dentro de los dos meses siguientes a la realización de los respectivos hechos, actos o negocios.

Sección 5.ª Normas comunes a los procedimientos de comunicación

Artículo 38. Obligaciones formales.

Las Administraciones públicas están obligadas a conservar a disposición de los órganos gestores del Catastro Inmobiliario, durante los plazos establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal y sobre archivo de documentación, los documentos acreditativos de los datos comunicados y de aquellos otros que hayan sido puestos en su conocimiento, o testimonio de los mismos, ya sea en soporte convencional o informático.

CAPÍTULO IV

Concordancia entre el titular catastral y el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Artículo 39. Información sobre rectificaciones del sujeto pasivo.

Las entidades que gestionen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles están obligadas a remitir, a la Gerencia o Subgerencia del Catastro competente por razón del ámbito territorial en el que se encuentren localizados los bienes inmuebles afectados, información sobre las rectificaciones que hubieren acordado respecto del sujeto pasivo del referido tributo cuando, como consecuencia de la emisión de listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago, resulte acreditada documentalmente la no coincidencia del mismo con ninguno de los titulares catastrales que figurasen en el Padrón del correspondiente ejercicio, o cuando, coincidiendo con un titular, éste figurara en el Padrón por un derecho distinto al que determina la sujeción al impuesto.

Dicha información se remitirá mensualmente, antes del día 20 del mes posterior a la fecha en que se practiquen las correspondientes liquidaciones.

Artículo 40. Contenido de la información.

La información a la que se refiere el artículo anterior deberá contener los siguientes datos:

- a) Referencia catastral y localización del bien inmueble afectado.
- b) Identificación del titular catastral que figura en el Padrón catastral o en los demás documentos expresivos de sus variaciones al que se atribuye la condición de sujeto pasivo en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago. Dicha identificación se realizará mediante expresión de su nombre y apellidos, denominación o razón social y número o código de identificación fiscal o número de identidad de extranjero.
- c) Identificación del sujeto pasivo del impuesto resultante de la rectificación realizada por la Entidad gestora del tributo, mediante la expresión de su nombre y apellidos, denominación o razón social, número o código de identificación fiscal o número de identidad de extranjero y domicilio fiscal.
- d) Derecho que ostenta el nuevo sujeto pasivo sobre el inmueble, constitutivo del hecho imponible del impuesto.
- e) Carácter público o privado del documento que fundamenta la rectificación, con indicación de su fecha y del negocio jurídico que la origina. En el caso de que se trate de documento público, identificación del número de expediente y juzgado o Administración actuante o del número de protocolo y notario autorizante.

Artículo 41. Tramitación.

La Gerencia o Subgerencia del Catastro, a la vista de la información recibida y de los antecedentes que obren en su poder, acordará, en su caso, la iniciación del procedimiento

de inscripción que corresponda, sin perjuicio de las sanciones que puedan derivarse por los incumplimientos de las obligaciones fiscales que se hayan producido.

Artículo 42. *Obligaciones formales.*

Las entidades que gestionen el Impuesto sobre Bienes Inmuebles están obligadas a conservar a disposición de los órganos gestores del Catastro Inmobiliario, durante los plazos establecidos en la normativa de protección de datos de carácter personal y sobre archivo de documentación, los documentos acreditativos que motivan las rectificaciones de los sujetos pasivos que hubieran acordado o testimonio de los mismos, ya sea en soporte convencional o informático.

Artículo 43. *Confirmación de las rectificaciones.*

1. Las rectificaciones que hubieran comunicado las entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se entenderán confirmadas, a los exclusivos efectos de la liquidación de dicho tributo, si antes del último día del mes siguiente a aquél en el que se recibieron por la Dirección General del Catastro, ésta no hubiera adoptado resolución expresa al respecto.

2. La resolución del procedimiento adoptada por la Gerencia o Subgerencia del Catastro deberá notificarse, en su caso, a los nuevos titulares catastrales, de conformidad con lo establecido en los artículos 109 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

CAPÍTULO V

Procedimientos de solicitud

Artículo 44. *Inicio de los procedimientos.*

1. Las solicitudes a que se refiere el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en las que se hará constar la referencia catastral del bien inmueble, podrán formalizarse en cualquier momento y se presentarán en los lugares indicados en el artículo 28.1 de este real decreto.

2. La solicitud de baja se acompañará del documento acreditativo de la extinción o modificación del derecho, en el que conste el adquirente del mismo, si bien cuando la causa de la solicitud fuese la renuncia al derecho, y sin perjuicio de lo establecido en el Código Civil respecto del fraude de acreedores, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 45. *Solicitud de baja.*

La solicitud de baja del titular catastral, tras la realización de un hecho, acto o negocio por el que se extingue o modifica el derecho en virtud del cual fue inscrito, tiene por objeto la cancelación o modificación de la inscripción efectuada en favor del solicitante y la incorporación, si procede, de un nuevo titular catastral.

Artículo 46. *Efectos de la solicitud de baja.*

La solicitud de baja presentada en el plazo establecido para declarar el correspondiente hecho, acto o negocio, exonera del cumplimiento de dicha obligación.

[...]

TÍTULO IV

De la colaboración y del intercambio de información

[...]

CAPÍTULO II

Intercambio de información**Artículo 69.** *Suministro de información a la Dirección General del Catastro.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los ayuntamientos o las entidades públicas gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, remitirán a las Gerencias y Subgerencias del Catastro, la siguiente información:

a) Los tipos de gravamen aprobados y el importe de las exenciones y bonificaciones otorgadas y que vayan a estar vigentes en la fecha de efectividad de los nuevos valores catastrales, para cada bien inmueble, en aquellos municipios incurso en un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Dicha información se remitirá antes de la fecha de inicio de las notificaciones individuales de los nuevos valores catastrales.

b) Las propuestas de rectificación de las inexactitudes en la descripción catastral de que tengan conocimiento, que se acompañarán de las pruebas que correspondan. Siempre que se encuentren suficientemente fundadas, estas propuestas servirán para incoar, en su caso, el procedimiento de incorporación que corresponda.

c) Cuanta información estadística relacionada con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sea requerida por los servicios del Catastro para el ejercicio de sus competencias.

d) Los cambios de denominación de las vías municipales y de los identificadores postales de los inmuebles, que se incorporarán a la base de datos catastral conforme a lo previsto en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sin que para ello se precise audiencia ni resolución expresa.

2. La Administración competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico generales y parciales deberá suministrar, previo requerimiento de las Gerencias o Subgerencias del Catastro, copia íntegra de la documentación gráfica y alfanumérica del citado planeamiento que revista trascendencia catastral.

Igualmente, las administraciones actuantes en los procedimientos de concentración parcelaria, deslinde administrativo y expropiación forzosa deberán suministrar, previo requerimiento de la correspondiente Gerencia o Subgerencia del Catastro, toda la información del correspondiente procedimiento, complementaria a la recogida en el artículo 35, que afecte a la descripción de los bienes inmuebles y que revista trascendencia para el Catastro Inmobiliario.

Artículo 70. *Suministro de información por la Dirección General del Catastro a las administraciones tributarias.*

1. La Dirección General del Catastro, con la periodicidad que se acuerde en cada caso, remitirá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a las Consejerías competentes en materia de hacienda de las comunidades autónomas y ciudades con Estatuto de Autonomía, la información a que se refiere el artículo 37.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, acompañándola, siempre que lo soliciten, del resto de la información de que disponga relativa a los documentos autorizados por los notarios o inscritos por los registradores de la propiedad, así como de cualquier otra información catastral a que se refiere el apartado 2 del citado artículo.

2. Las Gerencias y Subgerencias del Catastro remitirán a los ayuntamientos o entidades públicas gestoras de los correspondientes impuestos municipales la siguiente información:

a) El Padrón catastral de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, que contendrá la información catastral referida a la fecha de devengo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles necesaria para su gestión.

Los datos del Padrón catastral que, conforme a lo dispuesto en el artículo 77.6 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deben figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán, exclusivamente, la referencia catastral del inmueble, su valor catastral y el titular catastral que deba tener la consideración de sujeto pasivo en dicho impuesto.

b) La relativa a los actos dictados en los diferentes procedimientos tanto de incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles y de sus alteraciones, como de revisión en vía administrativa o jurisdiccional de dichos actos, siempre que tengan efectos tributarios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dicha información se suministrará en forma continua por medios telemáticos, o trimestralmente en otro caso, a petición de las entidades locales afectadas, salvo que de mutuo acuerdo se establezca una periodicidad diferente.

c) La información estadística necesaria para que los ayuntamientos afectados por un procedimiento de valoración colectiva de carácter general puedan acordar, en su caso, los nuevos tipos de gravamen y la bonificación prevista en el artículo 74.2 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

d) Los valores catastrales y las bases liquidables que, para el ejercicio siguiente al de su aprobación, resulten de las nuevas ponencias de valores, a efectos de lo previsto en el artículo 69.1.a) anterior.

e) La información que soliciten a efectos de lo previsto en el artículo 77.4 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

f) La relativa a los documentos que hubieran servido de base para la atribución de la titularidad catastral, previa petición del titular del órgano de revisión en vía administrativa de los actos de gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

g) La información para la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, relativa al valor catastral del terreno de cada inmueble, salvo que tales valores ya consten en el Padrón catastral. A tal efecto, el valor al que se refiere el artículo 107.2.a), primer párrafo, del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, será el resultado de aplicar a la superficie del terreno el valor del suelo establecido en la Ponencia de valores vigente en el momento del devengo del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, corregido por los coeficientes correctores del suelo y por los coeficientes correctores del suelo y construcción conjuntamente que, para cada finca, resulten de aplicación.

h) La información catastral, no incluida en los apartados anteriores, necesaria para la concesión de beneficios fiscales en los tributos municipales.

i) Cualquier otra que resulte necesaria para la aplicación de los tributos municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Artículo 71. *Suministro de información a las Entidades colaboradoras.*

La Dirección General del Catastro suministrará así mismo a las distintas Administraciones o instituciones, a petición de las mismas y en las condiciones que se establecen en el capítulo siguiente, cualquier otra información que resulte necesaria para el desarrollo y ejecución de los convenios de colaboración o de los procedimientos de comunicación, de inspección conjunta o de cualquier otra fórmula de colaboración que se hubiera acordado.

CAPÍTULO III

Colaboración en la difusión de información

Artículo 72. *Puntos de información catastral.*

1. La información catastral podrá difundirse, mediante los puntos de información catastral, por las Administraciones, corporaciones o entidades a las que se refiere el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario cuya competencia se desarrolle en el territorio de régimen común, previa autorización de la Dirección General del Catastro que, mediante resolución, determinará las condiciones de establecimiento de aquéllos, así como el catálogo de los servicios que prestarán.

2. Cuando el acceso de las citadas Administraciones, corporaciones o entidades para el ejercicio de la función de difusión a terceros de la información catastral se refiera a datos protegidos, se precisará el consentimiento previo y por escrito del afectado.

3. En todo caso se garantizará la igualdad en las condiciones de acceso a la información difundida y que ésta sea la última disponible en la base de datos nacional del Catastro.

4. Los certificados y demás documentos generados por el punto de información catastral contendrán la fecha de su expedición y un código electrónico que permita la comprobación de su integridad y autenticidad y gozarán de plena validez y eficacia, de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el artículo 64 de este real decreto.

TÍTULO V

De la información catastral y su difusión

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 73. *Protección de datos de carácter personal.*

La información que contenga datos catastrales de carácter protegido relativos a personas físicas queda sometida al régimen jurídico de obligaciones y responsabilidades previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 74. *Empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos.*

1. Con carácter general la gestión de la documentación e información catastral se llevará a cabo mediante la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos que garantizarán su autenticidad, integridad y, en su caso, confidencialidad.

2. El empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos permitirá:

a) El envío y recepción de los ficheros informáticos que sean precisos para garantizar la colaboración o el intercambio de información catastral y el no repudio de los mismos.

b) La obtención de certificados catastrales telemáticos a los que se refieren los artículos 83 y 84 de este real decreto y el acceso a la información catastral, bien sea con el alcance de mera consulta o para permitir la descarga y ulterior tratamiento de los datos.

c) La confección y presentación de declaraciones, comunicaciones y solicitudes catastrales.

d) El ejercicio de cualesquiera otras funciones que determine la Dirección General del Catastro.

3. La información gestionada mediante los sistemas a que se refiere este artículo tendrá, en las condiciones previstas en el artículo 96.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la misma validez y eficacia que la recogida en los documentos originales que reproduzcan, que podrán ser destruidos salvo que una norma legal o reglamentaria imponga un específico deber de conservación y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 79.3 de este real decreto.

4. Las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos. Cuando la información que deba contenerse en el certificado catastral incluya datos protegidos, se precisará el consentimiento del afectado para dicho acceso, salvo que éste estuviera amparado en alguno de los supuestos previstos en el artículo 53 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

5. Por resolución de la Dirección General del Catastro se aprobarán los procedimientos y requisitos necesarios para la obtención de certificados catastrales por medios telemáticos, así como la forma de remisión, estructura, contenido, especificaciones técnicas y formato de

los programas y ficheros informáticos necesarios para garantizar el acceso a las bases de datos catastrales, la colaboración y el intercambio de la información catastral.

6. Los derechos y acciones que integran el régimen jurídico de la propiedad intelectual aplicables a la información catastral se extenderán, así mismo, a los sistemas, programas y ficheros informáticos de intercambio de información creados por la Dirección General del Catastro para su gestión.

Artículo 75. *Plazo de tramitación de las solicitudes de información catastral.*

La entrega de la información catastral se realizará en un plazo no superior a veinte días hábiles, contados a partir del momento de la recepción de la solicitud de información. Cuando se trate de solicitudes de información extensa o compleja este plazo podrá ampliarse en otros veinte días, previa notificación al interesado.

Artículo 76. *Aplicación a los fines previstos en la solicitud.*

La información catastral a que se refiere el presente título, suministrada por la Dirección General del Catastro a la Administración o institución competente o a las personas legitimadas para acceder a los datos catastrales, se aplicará exclusivamente a los fines previstos en la solicitud y se facilitará únicamente en los formatos diseñados al efecto por el citado centro directivo.

Artículo 77. *Régimen de cesiones y autorizaciones.*

1. Fuera de los casos de cesión o difusión de información a través de los puntos de información catastral a que se refiere el artículo 72, la cesión a terceros de la información suministrada por la Dirección General del Catastro está sujeta a autorización específica y previa del mencionado centro directivo, siendo de aplicación al cedente y al cesionario el régimen establecido en el artículo 50 del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.

La autorización será otorgada para la finalidad concreta prevista en la solicitud, previa verificación de que el nuevo cesionario está legitimado para acceder a los datos catastrales, conforme a lo previsto en los artículos 52 y 53 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y de la no concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 50.3 del citado texto refundido, quedando su validez condicionada, en su caso, al pago del importe de la tasa de acreditación catastral.

2. Los cesionarios de la información catastral que contenga datos protegidos que afecten a las personas físicas, deberán adoptar las medidas y controles necesarios para garantizar que el uso de la información se realiza conforme al régimen de protección de datos de carácter personal, establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

3. Quienes sean autorizados a la transformación y posterior distribución de la información catastral en virtud de lo dispuesto en el artículo 52.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, deberán citar a la Dirección General del Catastro como fuente de la información tanto en el producto transformado como en todas sus copias.

Artículo 78. *Uso indebido de la información catastral.*

Cuando la Dirección General del Catastro observe el incumplimiento de las condiciones de uso de la información establecidas en la normativa catastral o en la autorización concedida, requerirá al cesionario para que cese en dicho uso indebido. En caso de no ser atendido el requerimiento en el plazo otorgado, que no podrá ser inferior a diez días ni superior a quince, mediante resolución que será publicada en el Boletín Oficial del Estado se prohibirá al cesionario continuar en el uso de la información y se revocará, en su caso, la autorización, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar. Estas actuaciones se pondrán en conocimiento de la Agencia de Protección de Datos cuando el uso indebido se refiera a datos catastrales protegidos que afecten a las personas físicas.

Artículo 79. *Documentación catastral.*

1. A efectos de este real decreto tendrá la consideración de documento cualquier contenido, o parte del mismo, susceptible de producir efectos catastrales, con independencia de cuál sea el medio, en papel o en forma electrónica, o como grabación sonora, visual, o audiovisual, que constituya su soporte.

2. La conservación y custodia de la documentación catastral será responsabilidad de la Dirección General del Catastro hasta que sea remitida, en el plazo establecido en función de los tipos y series documentales de que se trate, al Archivo General de la Administración o, en su caso, a los Archivos Históricos Provinciales.

3. La definición de los tipos y series documentales del Catastro, así como los criterios de conservación y los plazos para su posterior remisión a los archivos mencionados en el apartado anterior, se regirán por lo establecido en el Real Decreto 139/2000, de 4 de febrero, que regula la composición, funcionamiento y competencias de la Comisión Calificadora de Documentos Administrativos, y en la Orden EHA/242/2005, de 8 de febrero, por la que se constituye la Comisión Calificadora de Documentos Administrativos del Ministerio de Economía y Hacienda.

4. Los órganos bajo cuya custodia se encuentre la documentación catastral garantizarán en todo momento el ejercicio del derecho de acceso a los fondos documentales y serán competentes para expedir las correspondientes certificaciones.

CAPÍTULO II

Del acceso a la información catastral**Artículo 80.** *Acceso de las Administraciones públicas a los datos protegidos.*

Se entenderán cumplidos los principios de competencia, idoneidad y proporcionalidad en el acceso a la información catastral protegida a los que se refiere el artículo 53.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando se acredite por el solicitante:

a) La disposición que le atribuya la competencia para cuyo ejercicio sea necesaria la información solicitada, con mención de la norma con rango de ley de la que se derive dicha competencia.

b) La adecuación o congruencia entre la información solicitada y la finalidad a la que vaya a ser destinada en ejercicio de la competencia de que se trate.

c) La correspondencia entre el volumen y extensión de la información solicitada y la finalidad perseguida.

Artículo 81. *Acceso a documentos que formen parte de expedientes concluidos.*

1. Tendrán derecho de acceso a los documentos que formen parte de expedientes concluidos en la fecha de la solicitud quienes hayan sido parte en los correspondientes procedimientos o hubiesen resultado afectados en sus derechos o intereses legítimos por las resoluciones adoptadas en ellos. No obstante, todos tendrán derecho a acceder a la información que forme parte de los expedientes de aprobación de las Ponencias de valores.

2. Podrán, asimismo, acceder a los registros y documentos que formen parte de los expedientes concluidos, sin consentimiento del titular catastral ni de quien haya sido parte en los mismos, los órganos a que se refiere el artículo 53.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en las condiciones en él establecidas.

Artículo 82. *Denegación del derecho de acceso a la información catastral y limitaciones a su ejercicio.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, podrá denegarse motivadamente el ejercicio del derecho de acceso a la información catastral, por afectar a la eficacia del funcionamiento del servicio público, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de solicitudes de información catastral formuladas por Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas, incluidos los

profesionales oficiales, siempre que la información pueda ser obtenida por los medios a que se refiere el artículo 74 de este real decreto.

b) Cuando se trate de peticiones reiteradas en las que se solicite la exención prevista en el artículo 64 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se entenderá que existe reiteración cuando la solicitud se refiera a información catastral entregada con anterioridad al solicitante y que dicha información no haya experimentado modificaciones significativas o relevantes para la finalidad de que se trate.

c) Cuando la entrega de la información solicitada pueda ser sustituida por la autorización de cesión de la que previamente fue suministrada a otro órgano de la misma Administración.

2. Igualmente podrá denegarse de forma motivada el derecho de acceso a la información catastral cuando existan indicios fundados de que la finalidad a la que se va a aplicar la información solicitada pueda causar un perjuicio grave a los intereses de la Dirección General del Catastro o al cumplimiento de sus propias funciones, especialmente cuando, sin título para ello, se pretenda el ejercicio de competencias que la ley le atribuye en exclusiva. A tal efecto, se considerará que existen indicios fundados cuando, sin mediar acuerdo o convenio, de la documentación aportada por el interesado o requerida al mismo se deduzca que la información solicitada va a ser utilizada para el ejercicio de las competencias de formación, mantenimiento y difusión de la información catastral.

CAPÍTULO III

De los certificados catastrales

Artículo 83. *Expedición de certificados catastrales.*

1. Los certificados catastrales contendrán, al menos, los siguientes datos y circunstancias:

a) El nombre y apellidos o razón social o denominación completa, número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero, y domicilio fiscal del interesado.

b) La finalidad para la que se solicita.

c) Los elementos de la descripción catastral del inmueble o inmuebles que deban ser certificados, con inclusión, en su caso, de su representación gráfica, o alternativamente expresión de la inexistencia de la información que se solicita en la base de datos catastral.

d) Lugar, fecha y firma del funcionario que lo expida.

2. El certificado catastral podrá expedirse mediante la utilización de los medios electrónicos, informáticos o telemáticos a que se refiere el artículo 74 de este real decreto.

En los certificados catastrales telemáticos la firma manuscrita del titular del órgano competente, o del funcionario que corresponda, será sustituida por un código de verificación que permita contrastar su autenticidad. La copia impresa de los certificados catastrales telemáticos producirá idénticos efectos a los expedidos en soporte papel.

Artículo 84. *Efectos de los certificados catastrales.*

1. Los certificados catastrales, que deberán ser congruentes con lo solicitado, tendrán exclusivamente carácter informativo y reflejarán los datos existentes en la base de datos catastral, en los documentos catastrales o en los que hubieran sido aportados por los interesados o por terceros.

2. Los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido.

3. El solicitante no podrá interponer recurso alguno contra ellos fundado en error o inexactitud en la descripción catastral de los inmuebles a los que se refiera.

§ 21 Desarrollo del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [parcial]

La rectificación de los datos que formen parte del contenido del certificado únicamente podrá realizarse mediante los procedimientos de incorporación establecidos en el Título II del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en este real decreto.

[...]

§ 22

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 151, de 25 de junio de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2015-7046

[...]

Disposición adicional primera. *Aplicación informática registral.*

1. Para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

2. Para la homologación de la aplicación informática a que se refiere el número anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado deberá recabar el informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y de los Ministerios con competencia sobre las materias a que se refiere el apartado anterior.

3. El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España deberá presentar la solicitud de homologación de la nueva aplicación informática registral a que se refiere esta disposición adicional en el plazo de tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada.

Disposición adicional segunda. *Anuncios y edictos de publicación obligatoria por los Registradores en el «Boletín Oficial del Estado».*

Los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con

carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional tercera. *Medios.*

Las medidas incluidas en esta Ley no podrán suponer incremento de dotaciones ni de retribuciones ni de otros gastos de personal.

Disposición adicional cuarta. *Regímenes forales especiales.*

Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes.

En el territorio de la Comunidad Autónoma de Navarra, las referencias que esta Ley hace a la Dirección General del Catastro, en cuanto a las relaciones y comunicaciones de los Registros de la Propiedad con ella, se entenderán referidas al Registro de la Riqueza Territorial de Navarra o, en su caso, al órgano que lo sustituya.

Disposición adicional quinta.

1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor.

2. Excepcionalmente, aquellos municipios que no pudieran cumplir lo dispuesto en el apartado anterior por falta de disponibilidades técnicas o presupuestarias, deberán notificarlo así al Colegio de Registradores en el referido plazo y, en todo caso, poner a disposición del Colegio de Registradores, para que a su vez lo haga a los Registradores territorialmente competentes, un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, así como de sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor, inscritos en el Libro-registro de instrumentos de planeamiento de cada Ayuntamiento.

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación.*

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley y, en particular:

1. Los apartados dos, cinco, seis, siete, ocho, nueve y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

2. La disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

[...]

§ 23

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 7, de 8 de enero de 2000
Última modificación: 20 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2000-323

TÍTULO PRELIMINAR

De las normas procesales y su aplicación

Artículo 1. *Principio de legalidad procesal.*

En los procesos civiles, los tribunales y quienes ante ellos acudan e intervengan deberán actuar con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 2. *Aplicación en el tiempo de las normas procesales civiles.*

Salvo que otra cosa se establezca en disposiciones legales de Derecho transitorio, los asuntos que correspondan a los tribunales civiles se sustanciarán siempre por éstos con arreglo a las normas procesales vigentes, que nunca serán retroactivas.

Artículo 3. *Ámbito territorial de las normas procesales civiles.*

Con las solas excepciones que puedan prever los Tratados y Convenios internacionales, los procesos civiles que se sigan en el territorio nacional se regirán únicamente por las normas procesales españolas.

Artículo 4. *Carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

En defecto de disposiciones en las leyes que regulan los procesos penales, contencioso-administrativos, laborales y militares, serán de aplicación, a todos ellos, los preceptos de la presente Ley.

LIBRO I

De las disposiciones generales relativas a los juicios civiles

TÍTULO I

De la comparecencia y actuación en juicio

Artículo 5. *Clases de tutela jurisdiccional.*

1. Se podrá pretender de los tribunales la condena a determinada prestación, la declaración de la existencia de derechos y de situaciones jurídicas, la constitución, modificación o extinción de estas últimas, la ejecución, la adopción de medidas cautelares y cualquier otra clase de tutela que esté expresamente prevista por la ley.

2. Las pretensiones a que se refiere el apartado anterior se formularán ante el tribunal que sea competente y frente a los sujetos a quienes haya de afectar la decisión pretendida.

CAPÍTULO I

De la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la legitimación

Artículo 6. *Capacidad para ser parte.*

1. Podrán ser parte en los procesos ante los tribunales civiles:

1.º Las personas físicas.

2.º El concebido no nacido, para todos los efectos que le sean favorables.

3.º Las personas jurídicas.

4.º Las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración.

5.º Las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte.

6.º El Ministerio Fiscal, respecto de los procesos en que, conforme a la ley, haya de intervenir como parte.

7.º Los grupos de consumidores o usuarios afectados por un hecho dañoso cuando los individuos que lo compongan estén determinados o sean fácilmente determinables. Para demandar en juicio será necesario que el grupo se constituya con la mayoría de los afectados.

8.º Las entidades habilitadas conforme a la normativa comunitaria europea para el ejercicio de la acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios.

2. Sin perjuicio de la responsabilidad que, conforme a la ley, pueda corresponder a los gestores o a los partícipes, podrán ser demandadas, en todo caso, las entidades que, no habiendo cumplido los requisitos legalmente establecidos para constituirse en personas jurídicas, estén formadas por una pluralidad de elementos personales y patrimoniales puestos al servicio de un fin determinado.

Artículo 7. *Comparecencia en juicio y representación.*

1. Podrán comparecer en juicio todas las personas.

2. Las personas menores de edad no emancipadas deberán comparecer mediante la representación, asistencia o autorización exigidos por la ley. En el caso de las personas con medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica, se estará al alcance y contenido de estas.

3. Por los concebidos y no nacidos comparecerán las personas que legítimamente los representarían si ya hubieren nacido.

4. Por las personas jurídicas comparecerán quienes legalmente las representen.

5. Las masas patrimoniales o patrimonios separados a que se refiere el número 4.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de quienes, conforme a la ley, las administren.

6. Las entidades sin personalidad a que se refiere el número 5.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de las personas a quienes la ley, en cada caso, atribuya la representación en juicio de dichas entidades.

7. Por las entidades sin personalidad a que se refiere el número 7.º del apartado 1 y el apartado 2 del artículo anterior comparecerán en juicio las personas que, de hecho o en virtud de pactos de la entidad, actúen en su nombre frente a terceros.

8. Las limitaciones a la capacidad de quienes estén sometidos a concurso y los modos de suplir las se regirán por lo establecido en la Ley Concursal.

Artículo 7 bis. *Ajustes para personas con discapacidad y personas mayores.*

1. En los procesos en los que participen personas con discapacidad y personas mayores que lo soliciten o, en todo caso, personas con una edad de ochenta años o más, se realizarán las adaptaciones y los ajustes que sean necesarios para garantizar su participación en condiciones de igualdad.

A estos efectos, se considerarán personas mayores las personas con una edad de sesenta y cinco años o más.

En el caso de las personas con discapacidad, dichas adaptaciones y ajustes se realizarán, tanto a petición de cualquiera de las partes o del Ministerio Fiscal, como de oficio por el propio tribunal.

En el caso de las personas mayores que no alcancen la edad de ochenta años, dichas adaptaciones y ajustes se realizarán a petición de la persona interesada.

En el caso de las personas con una edad de ochenta años o más dichas adaptaciones y ajustes se realizarán, tanto a petición de la persona interesada como de oficio por el propio tribunal.

Las adaptaciones se realizarán en todas las fases y actuaciones procesales en las que resulte necesario, incluyendo los actos de comunicación, y podrán venir referidas a la comunicación, la comprensión y la interacción con el entorno.

2. Las personas con discapacidad, así como las personas mayores, tienen el derecho a entender y ser entendidas en cualquier actuación que deba llevarse a cabo. A tal fin:

a) Todas las comunicaciones, orales o escritas, dirigidas a personas con discapacidad, con una edad de ochenta o más años, y a personas mayores que lo hubieran solicitado se harán en un lenguaje claro, sencillo y accesible, de un modo que tenga en cuenta sus características personales y sus necesidades, haciendo uso de medios como la lectura fácil. Si fuera necesario, la comunicación también se hará a la persona que preste apoyo a la persona con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica.

b) Se facilitará a la persona con discapacidad la asistencia o apoyos necesarios para que pueda hacerse entender, lo que incluirá la interpretación en las lenguas de signos reconocidas legalmente y los medios de apoyo a la comunicación oral de personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.

c) Se permitirá la participación de un profesional experto que a modo de facilitador realice tareas de adaptación y ajuste necesarias para que la persona con discapacidad pueda entender y ser entendida.

d) La persona con discapacidad y las personas mayores podrán estar acompañadas de una persona de su elección desde el primer contacto con las autoridades y funcionarios.

3. Todos los procedimientos, tanto en fase declarativa como de ejecución, en los que alguna de las partes interesadas sea una persona con una edad de ochenta años o más, conforme a lo dispuesto en este artículo, serán de tramitación preferente.

Artículo 8. *Integración de la capacidad procesal.*

1. Cuando la persona física se encuentre en el caso del apartado 2 del artículo anterior y no hubiere persona que legalmente la represente o asista para comparecer en juicio, el Letrado de la Administración de Justicia le nombrará un defensor judicial mediante decreto, que asumirá su representación y defensa hasta que se designe a aquella persona.

2. En el caso a que se refiere el apartado anterior y en los demás en que haya de nombrarse un defensor judicial al demandado, el Ministerio Fiscal asumirá la representación y defensa de éste hasta que se produzca el nombramiento de aquél.

En todo caso, el proceso quedará en suspenso mientras no conste la intervención del Ministerio Fiscal.

Artículo 9. *Apreciación de oficio de la falta de capacidad.*

La falta de capacidad para ser parte y de capacidad procesal podrá ser apreciada de oficio por el tribunal en cualquier momento del proceso.

Artículo 10. *Condición de parte procesal legítima.*

Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.

Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular.

Artículo 11. *Legitimación para la defensa de derechos e intereses de consumidores y usuarios.*

1. Sin perjuicio de la legitimación individual de los perjudicados, las asociaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas estarán legitimadas para defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los consumidores y usuarios.

2. Cuando los perjudicados por un hecho dañoso sean un grupo de consumidores o usuarios cuyos componentes estén perfectamente determinados o sean fácilmente determinables, la legitimación para pretender la tutela de esos intereses colectivos corresponde a las asociaciones de consumidores y usuarios, a las entidades legalmente constituidas que tengan por objeto la defensa o protección de éstos, así como a los propios grupos de afectados.

3. Cuando los perjudicados por un hecho dañoso sean una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación, la legitimación para demandar en juicio la defensa de estos intereses difusos corresponderá exclusivamente a las asociaciones de consumidores y usuarios que, conforme a la Ley, sean representativas.

4. Las entidades habilitadas a las que se refiere el artículo 6.1.8 estarán legitimadas para el ejercicio de la acción de cesación para la defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios.

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

5. El Ministerio Fiscal estará legitimado para ejercitar cualquier acción en defensa de los intereses de los consumidores y usuarios.

Artículo 11 bis. *Legitimación para la defensa del derecho a la igualdad de trato y no discriminación.*

1. Para la defensa del derecho a la igualdad de trato y no discriminación, además de las personas afectadas y siempre con su autorización, estarán también legitimados la Autoridad Independiente para la Igualdad de Trato y la No Discriminación, así como, en relación con las personas afiliadas o asociadas a los mismos, los partidos políticos, los sindicatos, las asociaciones profesionales de trabajadores autónomos, las organizaciones de personas consumidoras y usuarias y las asociaciones y organizaciones legalmente constituidas que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos humanos, de acuerdo con lo establecido en la Ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

2. Cuando las personas afectadas sean una pluralidad indeterminada o de difícil determinación, la legitimación para instar acciones judiciales en defensa de derechos o intereses difusos corresponderá a la Autoridad Independiente para la Igualdad de Trato y la

No Discriminación, a los partidos políticos, los sindicatos y las asociaciones profesionales de trabajadores autónomos más representativos, así como a las organizaciones de personas consumidoras y usuarias de ámbito estatal, a las organizaciones, de ámbito estatal o del ámbito territorial en el que se produce la situación de discriminación que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos humanos, de acuerdo con lo establecido en la Ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación, sin perjuicio en todo caso de la legitimación individual de aquellas personas afectadas que estuviesen determinadas.

Artículo 11 ter. *Legitimación para la defensa del derecho a la igualdad de trato y no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, expresión de género o características sexuales.*

1. Para la defensa de los derechos e intereses de las personas víctimas de discriminación por razones de orientación e identidad sexual, expresión de género o características sexuales, además de las personas afectadas y siempre que cuenten con su autorización expresa, estarán también legitimados los partidos políticos, las organizaciones sindicales, las organizaciones empresariales, las asociaciones profesionales de personas trabajadoras autónomas, las asociaciones de personas consumidoras y usuarias y las asociaciones y organizaciones legalmente constituidas que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos de las personas lesbianas, gais, bisexuales, trans e intersexuales o de sus familias, de acuerdo con lo establecido en la Ley para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI.

2. Cuando las personas afectadas sean una pluralidad indeterminada o de difícil determinación, la legitimación para demandar en juicio la defensa de estos intereses difusos corresponderá exclusivamente a los organismos públicos con competencia en la materia, a los partidos políticos, las organizaciones sindicales, las organizaciones empresariales, las asociaciones profesionales de personas trabajadoras autónomas, las asociaciones de personas consumidoras y usuarias y las asociaciones y organizaciones legalmente constituidas que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos de las personas lesbianas, gais, bisexuales, trans e intersexuales o de sus familias.

3. La persona acosada será la única legitimada en los litigios sobre acoso discriminatorio por razón de orientación e identidad sexual, expresión de género o características sexuales.

Artículo 11 quater. *Legitimación para la defensa de los derechos e intereses de los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura.*

1. Las asociaciones de profesionales del sector artístico y cultural legalmente constituidas que tengan por objeto su defensa y protección, estarán legitimadas para defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura, siempre que cuenten con su autorización. También gozarán de la misma legitimación las federaciones, confederaciones y uniones constituidas por estas asociaciones.

2. Cuando los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura afectados sean una pluralidad indeterminada o de difícil determinación, la legitimación para demandar en juicio la defensa de estos intereses difusos corresponderá exclusivamente a las entidades profesionales indicadas en el apartado anterior.

3. El Ministerio Fiscal estará legitimado para ejercitar cualquier acción en defensa de los intereses de los trabajadores por cuenta propia o autónomos del arte y la cultura.

CAPÍTULO II

De la pluralidad de partes

Artículo 12. *Litisconsorcio.*

1. Podrán comparecer en juicio varias personas, como demandantes o como demandados, cuando las acciones que se ejerciten provengan de un mismo título o causa de pedir.

2. Cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa.

Artículo 13. *Intervención de sujetos originariamente no demandantes ni demandados.*

1. Mientras se encuentre pendiente un proceso, podrá ser admitido como demandante o demandado, quien acredite tener interés directo y legítimo en el resultado del pleito. En particular, cualquier consumidor o usuario podrá intervenir en los procesos instados por las entidades legalmente reconocidas para la defensa de los intereses de aquéllos.

2. La solicitud de intervención no suspenderá el curso del procedimiento. El tribunal resolverá por medio de auto, previa audiencia de las partes personadas, en el plazo común de diez días.

3. Admitida la intervención, no se retrotraerán las actuaciones, pero el interviniente será considerado parte en el proceso a todos los efectos y podrá defender las pretensiones formuladas por su litisconsorte o las que el propio interviniente formule, si tuviere oportunidad procesal para ello, aunque su litisconsorte renuncie, se allane, desista o se aparte del procedimiento por cualquier otra causa.

También se permitirán al interviniente las alegaciones necesarias para su defensa, que no hubiere efectuado por corresponder a momentos procesales anteriores a su admisión en el proceso. De estas alegaciones el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado, en todo caso, a las demás partes, por plazo de cinco días.

El interviniente podrá, asimismo, utilizar los recursos que procedan contra las resoluciones que estime perjudiciales a su interés, aunque las consienta su litisconsorte.

Artículo 14. *Intervención provocada.*

1. En caso de que la ley permita que el demandante llame a un tercero para que intervenga en el proceso sin la cualidad de demandado, la solicitud de intervención deberá realizarse en la demanda, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa. Admitida por el tribunal la entrada en el proceso del tercero, éste dispondrá de las mismas facultades de actuación que la ley concede a las partes.

2. Cuando la ley permita al demandado llamar a un tercero para que intervenga en el proceso, se procederá conforme a las siguientes reglas:

1.^a El demandado solicitará del tribunal que sea notificada al tercero la pendencia del juicio. La solicitud deberá presentarse dentro del plazo otorgado para contestar a la demanda.

2.^a El letrado de la Administración de Justicia ordenará la interrupción del plazo para contestar a la demanda con efectos desde el día en que se presentó la solicitud, y acordará oír al demandante en el plazo de diez días, resolviendo el tribunal mediante auto lo que proceda.

3.^a El plazo concedido al demandado para contestar a la demanda se reanudará con la notificación al demandado de la desestimación de su petición o, si es estimada, con el traslado del escrito de contestación presentado por el tercero y, en todo caso, al expirar el plazo concedido a este último para contestar a la demanda.

4.^a Si comparecido el tercero, el demandado considerase que su lugar en el proceso debe ser ocupado por aquél, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 18.

5.^a Caso de que en la sentencia resultase absuelto el tercero, las costas se podrán imponer a quien solicitó su intervención con arreglo a los criterios generales del artículo 394.

Artículo 15. *Publicidad e intervención en procesos para la protección de derechos e intereses colectivos y difusos de consumidores y usuarios.*

1. En los procesos promovidos por asociaciones o entidades constituidas para la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, o por los grupos de afectados, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de perjudicados por haber sido consumidores del producto o usuarios del servicio que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual. Este llamamiento se hará por el Letrado de la

Administración de Justicia publicando la admisión de la demanda en medios de comunicación con difusión en el ámbito territorial en el que se haya manifestado la lesión de aquellos derechos o intereses.

El Ministerio Fiscal será parte en estos procesos cuando el interés social lo justifique. El tribunal que conozca de alguno de estos procesos comunicará su iniciación al Ministerio Fiscal para que valore la posibilidad de su personación.

2. Cuando se trate de un proceso en el que estén determinados o sean fácilmente determinables los perjudicados por el hecho dañoso, el demandante o demandantes deberán haber comunicado previamente su propósito de presentación de la demanda a todos los interesados. En este caso, tras el llamamiento, el consumidor o usuario podrá intervenir en el proceso en cualquier momento, pero sólo podrá realizar los actos procesales que no hubieran precluido.

3. Cuando se trate de un proceso en el que el hecho dañoso perjudique a una pluralidad de personas indeterminadas o de difícil determinación, el llamamiento suspenderá el curso del proceso por un plazo que no excederá de dos meses y que el Letrado de la Administración de Justicia determinará en cada caso atendiendo a las circunstancias o complejidad del hecho y a las dificultades de determinación y localización de los perjudicados. El proceso se reanudará con la intervención de todos aquellos consumidores que hayan acudido al llamamiento, no admitiéndose la personación individual de consumidores o usuarios en un momento posterior, sin perjuicio de que éstos puedan hacer valer sus derechos o intereses conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 519 de esta ley.

4. Quedan exceptuados de lo dispuesto en los apartados anteriores los procesos iniciados mediante el ejercicio de una acción de cesación para la defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios.

Artículo 15 bis. *Intervención en procesos de defensa de la competencia y de protección de datos.*

1. La Comisión Europea, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y los órganos competentes de las comunidades autónomas en el ámbito de sus competencias podrán intervenir en los procesos de defensa de la competencia y de protección de datos, sin tener la condición de parte, por propia iniciativa o a instancia del órgano judicial, mediante la aportación de información o presentación de observaciones escritas sobre cuestiones relativas a la aplicación de los artículos 101 y 102 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea o los artículos 1 y 2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Con la venia del correspondiente órgano judicial, podrán presentar también observaciones verbales. A estos efectos, podrán solicitar al órgano jurisdiccional competente que les remita o haga remitir todos los documentos necesarios para realizar una valoración del asunto de que se trate.

La aportación de información no alcanzará a los datos o documentos obtenidos en el ámbito de las circunstancias de aplicación de la exención o reducción del importe de las multas previstas en los artículos 65 y 66 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

2. La Comisión Europea, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y los órganos competentes de las comunidades autónomas aportarán la información o presentarán las observaciones previstas en el número anterior diez días antes de la celebración del acto del juicio a que se refiere el artículo 433 o dentro del plazo de oposición o impugnación del recurso interpuesto.

3. Lo dispuesto en los anteriores apartados en materia de procedimiento será asimismo de aplicación cuando la Comisión Europea, la Agencia Española de Protección de Datos y las autoridades autonómicas de protección de datos, en el ámbito de sus competencias, consideren precisa su intervención en un proceso que afecte a cuestiones relativas a la aplicación del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

Artículo 15 ter. *Publicidad e intervención en procesos para la defensa del derecho a la igualdad de trato y no discriminación.*

1. En los procesos promovidos por la Autoridad Independiente para la Igualdad de Trato y la No Discriminación, los partidos políticos, sindicatos, asociaciones profesionales de trabajadores autónomos, organizaciones de personas consumidoras y usuarias y asociaciones y organizaciones legalmente constituidas, que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos humanos, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de personas afectadas por haber sufrido la situación de discriminación que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual.

2. El órgano judicial que conozca de alguno de estos procesos comunicará su iniciación al Ministerio Fiscal para que, de conformidad con las funciones que le son propias, valore la posibilidad de su personación.

Artículo 15 quater. *Publicidad e intervención en procesos para la defensa del derecho a la igualdad de trato y no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, expresión de género o características sexuales.*

1. En los procesos promovidos por partidos políticos, organizaciones sindicales, asociaciones profesionales de trabajadores autónomos, organizaciones de personas consumidoras y usuarias y asociaciones y organizaciones legalmente constituidas, que tengan entre sus fines la defensa y promoción de los derechos de las personas lesbianas, gais, trans, bisexuales e intersexuales y de sus familias, se llamará al proceso a quienes tengan la condición de personas afectadas por haber sufrido la situación de discriminación que dio origen al proceso, para que hagan valer su derecho o interés individual. Este llamamiento se hará por el Letrado de la Administración de Justicia.

2. El Ministerio Fiscal será parte en estos procesos cuando el interés social lo justifique. El Tribunal que conozca de alguno de estos procesos comunicará su iniciación al Ministerio Fiscal para que valore la posibilidad de su personación.

3. Cuando se trate de un proceso en el que estén determinadas o sean fácilmente determinables las personas afectadas por la situación de discriminación, el demandante o demandantes deberán haber comunicado previamente su propósito de presentación de la demanda a todos los interesados. En este caso, tras el llamamiento, la persona afectada podrá intervenir en el proceso en cualquier momento, pero solo podrá realizar los actos procesales que no hubieran precluido.

4. Cuando se trate de un proceso en el que la situación de discriminación perjudique a una pluralidad de personas indeterminadas o de difícil determinación, el llamamiento suspenderá el curso del proceso por un plazo que no excederá de dos meses y que el Letrado de la Administración de Justicia determinará en cada caso atendiendo a las circunstancias o complejidad del hecho y a las dificultades de determinación y localización de las personas afectadas. El proceso se reanudará con la intervención de todas aquellas que hayan acudido al llamamiento, no admitiéndose la personación individual de personas afectadas en un momento posterior, sin perjuicio de que éstas puedan hacer valer sus derechos o intereses conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 519.

CAPÍTULO III

De la sucesión procesal

Artículo 16. *Sucesión procesal por muerte.*

1. Cuando se transmita mortis causa lo que sea objeto del juicio, la persona o personas que sucedan al causante podrán continuar ocupando en dicho juicio la misma posición que éste, a todos los efectos.

Comunicada la defunción de cualquier litigante por quien deba sucederle, el Letrado de la Administración de Justicia acordará la suspensión del proceso y dará traslado a las demás partes. Acreditados la defunción y el título sucesorio y cumplidos los trámites pertinentes, el Letrado de la Administración de Justicia tendrá, en su caso, por personado al sucesor en nombre del litigante difunto, teniéndolo el Tribunal en cuenta en la sentencia que dicte.

2. Cuando la defunción de un litigante conste al Tribunal que conoce del asunto y no se personare el sucesor en el plazo de los cinco días siguientes, el Letrado de la Administración de Justicia por medio de diligencia de ordenación permitirá a las demás partes pedir, con identificación de los sucesores y de su domicilio o residencia, que se les notifique la existencia del proceso, emplazándoles para comparecer en el plazo de diez días.

En la misma resolución del Letrado de la Administración de Justicia por la que se acuerde la notificación, se acordará la suspensión del proceso hasta que comparezcan los sucesores o finalice el plazo para la comparecencia.

3. Cuando el litigante fallecido sea el demandado y las demás partes no conocieren a los sucesores o éstos no pudieran ser localizados o no quisieran comparecer, el proceso seguirá adelante, declarándose por el Letrado de la Administración de Justicia la rebeldía de la parte demandada.

Si el litigante fallecido fuese el demandante y sus sucesores no se personasen por cualquiera de las dos primeras circunstancias expresadas en el párrafo anterior, se dictará por el Letrado de la Administración de Justicia decreto en el que teniendo por desistido al demandante, se ordene el archivo de las actuaciones, salvo que el demandado se opusiere, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 20. Si la no personación de los sucesores se debiese a que no quisieran comparecer, se entenderá que la parte demandante renuncia a la acción ejercitada.

Artículo 17. *Sucesión por transmisión del objeto litigioso.*

1. Cuando se haya transmitido, pendiente un juicio, lo que sea objeto del mismo, el adquirente podrá solicitar, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el transmitente. El Letrado de la Administración de Justicia dictará diligencia de ordenación por la que acordará la suspensión de las actuaciones y otorgará un plazo de diez días a la otra parte para que alegue lo que a su derecho convenga.

Si ésta no se opusiere dentro de dicho plazo, el Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, alzará la suspensión y dispondrá que el adquirente ocupe en el juicio la posición que el transmitente tuviese en él.

2. Si dentro del plazo concedido en el apartado anterior la otra parte manifestase su oposición a la entrada en el juicio del adquirente, el tribunal resolverá por medio de auto lo que estime procedente.

No se accederá a la pretensión cuando dicha parte acredite que le competen derechos o defensas que, en relación con lo que sea objeto del juicio, solamente puede hacer valer contra la parte transmitente, o un derecho a reconvenir, o que pende una reconvenición, o si el cambio de parte pudiera dificultar notoriamente su defensa.

Cuando no se acceda a la pretensión del adquirente, el transmitente continuará en el juicio, quedando a salvo las relaciones jurídicas privadas que existan entre ambos.

3. La sucesión procesal derivada de la enajenación de bienes y derechos litigiosos en procedimientos de concurso se regirá por lo establecido en la Ley Concursal. En estos casos, la otra parte podrá oponer eficazmente al adquirente cuantos derechos y excepciones le correspondieran frente al concursado.

Artículo 18. *Sucesión en los casos de intervención provocada.*

En el caso a que se refiere la regla 4.^a del apartado 2 del artículo 14, de la solicitud presentada por el demandado se dará traslado por el Letrado de la Administración de Justicia a las demás partes para que aleguen lo que a su derecho convenga, por plazo de cinco días, decidiendo a continuación el Tribunal por medio de auto, lo que resulte procedente en orden a la conveniencia o no de la sucesión.

[...]

TÍTULO V

De las actuaciones judiciales

[...]

CAPÍTULO V

De los actos de comunicación judicial

[. . .]

Artículo 156. *Averiguaciones del tribunal sobre el domicilio.*

1. En los casos en que el demandante manifieste que le es imposible designar un domicilio o residencia del demandado, a efectos de su personación, se utilizarán por el Letrado de la Administración de Justicia los medios oportunos para averiguar esas circunstancias, pudiendo dirigirse, en su caso, a los Registros, organismos, Colegios profesionales, entidades y empresas a que se refiere el apartado 3 del artículo 155.

Al recibir estas comunicaciones, los Registros y organismos públicos procederán conforme a las disposiciones que regulen su actividad.

2. En ningún caso se considerará imposible la designación de domicilio a efectos de actos de comunicación si dicho domicilio constara en archivos o registros públicos, a los que pudiere tenerse acceso.

3. Si de las averiguaciones a que se refiere el apartado 1 resultare el conocimiento de un domicilio o lugar de residencia, en los casos en que proceda de conformidad con el artículo 155 se practicará la comunicación de la forma establecida en el artículo 152.3.2.^a, siendo de aplicación, en su caso, lo previsto en el artículo 158.

4. Si estas averiguaciones resultaren infructuosas, el Letrado de la Administración de Justicia ordenará que la comunicación se lleve a cabo mediante edictos.

Artículo 157. *Registro Central de Rebeldes Civiles.*

1. Cuando las averiguaciones a las que se refiere el artículo anterior hubieren resultado infructuosas, el Letrado de la Administración de Justicia ordenará que se comunique el nombre del demandado y los demás datos de identidad al Registro Central de Rebeldes Civiles, que existirá con sede en el Ministerio de Justicia, con indicación de la fecha de la resolución de comunicación edictal del demandado para proceder a su inscripción.

2. Cualquier Letrado de la Administración de Justicia que deba averiguar el domicilio de un demandado podrá dirigirse al Registro Central de Rebeldes Civiles para comprobar si el demandado consta en dicho registro y si los datos que en él aparecen son los mismos de que dispone. En tal caso, mediante diligencia de ordenación, podrá acordar directamente la comunicación edictal del demandado.

3. Cualquier órgano judicial, a instancia del interesado o por iniciativa propia, que tuviera conocimiento del domicilio de una persona que figure inscrita en el Registro Central de Rebeldes Civiles deberá solicitar la cancelación de la inscripción comunicando el domicilio al que se le pueden dirigir las comunicaciones judiciales. El Registro remitirá a las Oficinas judiciales en que conste que existe proceso contra dicho demandado, el domicilio indicado por éste a efecto de comunicaciones, resultando válidas las practicadas a partir de ese momento en ese domicilio.

4. Con independencia de lo anterior, cualquier Tribunal que necesite conocer el domicilio actual del demandado en un procedimiento, que se encuentre en ignorado paradero con posterioridad a la fase de personación, podrá dirigirse al Registro Central de Rebeldes Civiles para que se practique la oportuna anotación tendente a que le sea facilitado el domicilio donde puedan dirigírsele las comunicaciones judiciales si este dato llegara a conocimiento del citado Registro.

[. . .]

CAPÍTULO VIII

De las resoluciones procesales

Sección 1.^a De las clases, forma y contenido de las resoluciones y del modo de dictarlas, publicarlas y archivarlas

Artículo 206. *Clases de resoluciones.*

1. Son resoluciones judiciales las providencias, autos y sentencias dictadas por los jueces y tribunales.

En los procesos de declaración, cuando la ley no exprese la clase de resolución judicial que haya de emplearse, se observarán las siguientes reglas:

1.^a Se dictará providencia cuando la resolución se refiera a cuestiones procesales que requieran una decisión judicial por así establecerlo la ley, siempre que en tales casos no exigiera expresamente la forma de auto.

2.^a Se dictarán autos cuando se decidan recursos contra providencias o decretos, cuando se resuelva sobre admisión o inadmisión de demanda, reconvencción, acumulación de acciones, admisión o inadmisión de la prueba, aprobación judicial de transacciones, acuerdos de mediación y convenios, medidas cautelares y nulidad o validez de las actuaciones.

También revestirán la forma de auto las resoluciones que versen sobre presupuestos procesales, anotaciones e inscripciones registrales y cuestiones incidentales, tengan o no señalada en esta ley tramitación especial, siempre que en tales casos la ley exigiera decisión del tribunal así como las que pongan fin a las actuaciones de una instancia o recurso antes de que concluya su tramitación ordinaria, salvo que, respecto de estas últimas, la ley hubiera dispuesto que deban finalizar por decreto. El recurso de casación podrá decidirse mediante auto en los casos previstos en el artículo 487.1.

3.^a Se dictará sentencia para poner fin al proceso, en primera o segunda instancia, una vez que haya concluido su tramitación ordinaria prevista en la ley. También se resolverán mediante sentencia los recursos de casación y los procedimientos para la revisión de sentencias firmes, salvo lo dispuesto en el artículo 487.1.

2. Las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia se denominarán diligencias y decretos.

Cuando la ley no exprese la clase de resolución que haya de emplearse, se observarán las siguientes reglas:

1.^a Se dictará diligencia de ordenación cuando la resolución tenga por objeto dar a los autos el curso que la ley establezca.

2.^a Se dictará decreto cuando se admita a trámite la demanda, cuando se ponga término al procedimiento del que el Secretario tuviera atribuida competencia exclusiva y, en cualquier clase de procedimiento, cuando fuere preciso o conveniente razonar lo resuelto.

3.^a Se dictarán diligencias de constancia, comunicación o ejecución a los efectos de reflejar en autos hechos o actos con trascendencia procesal.

3. En los procesos de ejecución se seguirán, en lo que resulten aplicables, las reglas establecidas en los apartados anteriores.

Artículo 207. *Resoluciones definitivas. Resoluciones firmes. Cosa juzgada formal.*

1. Son resoluciones definitivas las que ponen fin a la primera instancia y las que decidan los recursos interpuestos frente a ellas.

2. Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado.

3. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas.

4. Transcurridos los plazos previstos para recurrir una resolución sin haberla impugnado, quedará firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, debiendo el tribunal del proceso en que recaiga estar en todo caso a lo dispuesto en ella.

Artículo 208. *Forma de las resoluciones.*

1. Las diligencias de ordenación y las providencias se limitarán a expresar lo que por ellas se mande e incluirán además una sucinta motivación cuando así lo disponga la ley o quien haya de dictarlas lo estime conveniente.

2. Los decretos y los autos serán siempre motivados y contendrán en párrafos separados y numerados los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho en los que se base la subsiguiente parte dispositiva o fallo.

3. Si se tratara de sentencias y autos habrá de indicarse el Tribunal que las dicte, con expresión del Juez o Magistrados que lo integren y su firma e indicación del nombre del ponente, cuando el Tribunal sea colegiado. En el caso de providencias dictadas por Salas de Justicia, bastará con la firma del ponente.

En las resoluciones dictadas por los Letrados de la Administración de Justicia se indicará siempre el nombre del que la hubiere dictado, con extensión de su firma.

4. Toda resolución incluirá la mención del lugar y fecha en que se adopte y si la misma es firme o si cabe algún recurso contra ella, con expresión, en este último caso, del recurso que proceda, del órgano ante el que debe interponerse y del plazo para recurrir.

Artículo 209. *Reglas especiales sobre forma y contenido de las sentencias.*

Las sentencias se formularán conforme a lo dispuesto en el artículo anterior y con sujeción, además, a las siguientes reglas:

1.^a En el encabezamiento deberán expresarse los nombres de las partes y, cuando sea necesario, la legitimación y representación en virtud de las cuales actúen, así como los nombres de los abogados y procuradores y el objeto del juicio.

2.^a En los antecedentes de hecho se consignarán, con la claridad y la concisión posibles y en párrafos separados y numerados, las pretensiones de las partes o interesados, los hechos en que las funden, que hubieren sido alegados oportunamente y tengan relación con las cuestiones que hayan de resolverse, las pruebas que se hubiesen propuesto y practicado y los hechos probados, en su caso.

3.^a En los fundamentos de derecho se expresarán, en párrafos separados y numerados, los puntos de hecho y de derecho fijados por las partes y los que ofrezcan las cuestiones controvertidas, dando las razones y fundamentos legales del fallo que haya de dictarse, con expresión concreta de las normas jurídicas aplicables al caso.

4.^a El fallo, que se acomodará a lo previsto en los artículos 216 y siguientes, contendrá, numerados, los pronunciamientos correspondientes a las pretensiones de las partes, aunque la estimación o desestimación de todas o algunas de dichas pretensiones pudiera deducirse de los fundamentos jurídicos, así como el pronunciamiento sobre las costas. También determinará, en su caso, la cantidad objeto de la condena, sin que pueda reservarse su determinación para la ejecución de la sentencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 219 de esta Ley.

Artículo 210. *Resoluciones orales.*

1. Salvo que la ley permita diferir el pronunciamiento, las resoluciones que deban dictarse en la celebración de una vista, audiencia o comparecencia ante el Tribunal o Letrado de la Administración de Justicia se pronunciarán oralmente en el mismo acto, documentándose éste con expresión del fallo y motivación sucinta de aquellas resoluciones.

2. Pronunciada oralmente una resolución, si todas las personas que fueren parte en el proceso estuvieren presentes en el acto, por sí o debidamente representadas, y expresaren su decisión de no recurrir, se declarará, en el mismo acto, la firmeza de la resolución.

Fuera de este caso, el plazo para recurrir comenzará a contar desde la notificación de la resolución debidamente redactada.

3. En ningún caso se dictarán oralmente sentencias en procesos civiles.

Artículo 211. *Plazo para dictar las resoluciones judiciales.*

1. Las resoluciones de Tribunales y Letrados de la Administración de Justicia serán dictadas dentro del plazo que la ley establezca.

2. La inobservancia del plazo dará lugar a corrección disciplinaria, a no mediar justa causa, que se hará constar en la resolución.

Artículo 212. *Publicación y archivo de las sentencias.*

1. Las sentencias y demás resoluciones definitivas, una vez extendidas y firmadas por quienes las hubieran dictado, serán publicadas y depositadas en la Oficina judicial, ordenándose por el Letrado de la Administración de Justicia su notificación y archivo, dándoseles publicidad en la forma permitida u ordenada en la Constitución y las leyes.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 236 quinquies de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se permitirá a cualquier interesado el acceso al texto de las sentencias o a determinados extremos de las mismas. Este acceso sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela, a la garantía del anonimato de los perjudicados, cuando proceda, así como, con carácter general, para evitar que las sentencias puedan ser usadas con fines contrarios a las leyes.

3. Las sentencias que se dicten en los procedimientos sobre la aplicación de los artículos 81 y 82 del Tratado de la Comunidad Europea o los artículos 1 y 2 de la Ley de Defensa de la Competencia se comunicarán por el Letrado de la Administración de Justicia a la Comisión Nacional de la Competencia.

4. En los casos en que el tribunal no cuente con expediente judicial electrónico, los letrados de la Administración de Justicia pondrán en los autos certificación literal de las sentencias y demás resoluciones definitivas.

En los casos en que el tribunal cuente con expediente judicial electrónico, se velará por la incorporación y constancia en el mismo de la sentencia, firmada electrónicamente en los términos que prevea la normativa que regule el uso de la tecnología en la Administración de Justicia.

Artículo 213. *Libro de sentencias.*

En cada tribunal se llevará, bajo la custodia del letrado o letrada de la Administración de Justicia, un libro de sentencias, en el que se incluirán firmadas todas las definitivas, autos de igual carácter, así como los votos particulares que se hubieren formulado, que serán ordenados correlativamente según su fecha. Cuando los sistemas informáticos permitan la generación de libros electrónicos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia velará por el adecuado uso de los sistemas.

Artículo 213 bis. *Libro de decretos.*

En cada Tribunal se llevará, bajo la responsabilidad y custodia del letrado o letrada de la Administración de Justicia, un libro de decretos, en el que se incluirán firmados todos los definitivos, que serán ordenados cronológicamente. Cuando los sistemas informáticos permitan la generación de libros electrónicos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia velará por el adecuado uso de los sistemas.

Artículo 214. *Invariabilidad de las resoluciones. Aclaración y corrección.*

1. Los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan.

2. Las aclaraciones a que se refiere el apartado anterior podrán hacerse de oficio, por el Tribunal o Letrado de la Administración de Justicia, según corresponda, dentro de los dos días hábiles siguientes al de la publicación de la resolución, o a petición de parte o del Ministerio Fiscal formulada dentro del mismo plazo, siendo en este caso resuelta por quien hubiera dictado la resolución de que se trate dentro de los tres días siguientes al de la presentación del escrito en que se solicite la aclaración.

3. Los errores materiales manifiestos y los aritméticos en que incurran las resoluciones de los Tribunales y Letrados de la Administración de Justicia podrán ser rectificadas en cualquier momento.

4. No cabrá recurso alguno contra la resolución que decida sobre la aclaración o corrección, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la resolución a la que se refiera la solicitud o actuación de oficio.

Artículo 215. *Subsanación y complemento de sentencias y autos defectuosos o incompletos.*

1. Las omisiones o defectos de que pudieren adolecer sentencias y autos y que fuere necesario remediar para llevar plenamente a efecto dichas resoluciones podrán ser subsanadas, mediante auto, en los mismos plazos y por el mismo procedimiento establecidos en el artículo anterior.

2. Si se tratase de sentencias o autos que hubieren omitido manifiestamente pronunciamientos relativos a pretensiones oportunamente deducidas y sustanciadas en el proceso, el Tribunal, a solicitud escrita de parte en el plazo de cinco días a contar desde la notificación de la resolución, previo traslado por el Letrado de la Administración de Justicia de dicha solicitud a las demás partes, para alegaciones escritas por otros cinco días, dictará auto por el que resolverá completar la resolución con el pronunciamiento omitido o no haber lugar a completarla.

3. Si el tribunal advirtiese en sentencias o autos que dictara las omisiones a que se refiere el apartado anterior, podrá, en el plazo de cinco días a contar desde la fecha en que se dicta, proceder de oficio, mediante auto, a completar su resolución, pero sin modificar ni rectificar lo que hubiere acordado.

4. Del mismo modo al establecido en los apartados anteriores se procederá por el Letrado de la Administración de Justicia cuando se precise subsanar o completar los decretos que hubiere dictado.

5. No cabrá recurso alguno contra los autos o decretos en que se completen o se deniegue completar las resoluciones a que se refieren los anteriores apartados de este artículo, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la sentencia, auto o decreto a que se refiriera la solicitud o la actuación de oficio del Tribunal o Letrado de la Administración de Justicia. Los plazos para estos recursos, si fueren procedentes, se interrumpirán desde que se solicite su aclaración, rectificación, subsanación o complemento, continuando el cómputo desde el día siguiente a la notificación de la resolución que reconociera o negara la omisión de pronunciamiento y acordara o denegara remediarla.

Sección 2.^a De los requisitos internos de la sentencia y de sus efectos

Artículo 216. *Principio de justicia rogada.*

Los tribunales civiles decidirán los asuntos en virtud de las aportaciones de hechos, pruebas y pretensiones de las partes, excepto cuando la ley disponga otra cosa en casos especiales.

Artículo 217. *Carga de la prueba.*

1. Cuando, al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimarás las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado o reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones.

2. Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvencción.

3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior.

4. En los procesos sobre competencia desleal y sobre publicidad ilícita corresponderá al demandado la carga de la prueba de la exactitud y veracidad de las indicaciones y manifestaciones realizadas y de los datos materiales que la publicidad exprese, respectivamente.

5. En aquellos procesos en los que las alegaciones de la parte actora se fundamenten en actuaciones discriminatorias por razón del sexo, la orientación e identidad sexual, expresión de género o las características sexuales, y aporte indicios fundados sobre su existencia, corresponderá a la parte demandada la aportación de una justificación objetiva y razonable, suficientemente probada, de las medidas adoptadas y de su proporcionalidad.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el órgano judicial, de oficio o a instancia de parte, podrá recabar informe o dictamen de los organismos públicos competentes.

6. Las normas contenidas en los apartados precedentes se aplicarán siempre que una disposición legal expresa no distribuya con criterios especiales la carga de probar los hechos relevantes.

7. Para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo el tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes del litigio.

Artículo 218. *Exhaustividad y congruencia de las sentencias. Motivación.*

1. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Harán las declaraciones que aquéllas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

El tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de Derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolverá conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes.

2. Las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. La motivación deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón.

3. Cuando los puntos objeto del litigio hayan sido varios, el tribunal hará con la debida separación el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Artículo 219. *Sentencias con reserva de liquidación.*

1. Cuando se reclame en juicio el pago de una cantidad de dinero determinada o de frutos, rentas, utilidades o productos de cualquier clase, no podrá limitarse la demanda a pretender una sentencia meramente declarativa del derecho a percibirlos, sino que deberá solicitarse también la condena a su pago, cuantificando exactamente su importe, sin que pueda solicitarse su determinación en ejecución de sentencia, o fijando claramente las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética.

2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, la sentencia de condena establecerá el importe exacto de las cantidades respectivas, o fijará con claridad y precisión las bases para su liquidación, que deberá consistir en una simple operación aritmética que se efectuará en la ejecución.

3. Fuera de los casos anteriores, no podrá el demandante pretender, ni se permitirá al tribunal en la sentencia, que la condena se efectúe con reserva de liquidación en la ejecución. No obstante lo anterior, se permitirá al demandante solicitar, y al tribunal sentenciar, la condena al pago de cantidad de dinero, frutos, rentas, utilidades o productos cuando ésa sea exclusivamente la pretensión planteada y se dejen para un pleito posterior los problemas de liquidación concreta de las cantidades.

Artículo 220. *Condenas a futuro.*

1. Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte.

2. En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Artículo 221. *Sentencias dictadas en procesos promovidos por asociaciones de consumidores o usuarios.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las sentencias dictadas a consecuencia de demandas interpuestas por asociaciones de consumidores o usuarios con la legitimación a que se refiere el artículo 11 de esta Ley estarán sujetas a las siguientes reglas:

1.^a Si se hubiere pretendido una condena dineraria, de hacer, no hacer o dar cosa específica o genérica, la sentencia estimatoria determinará individualmente los consumidores y usuarios que, conforme a las leyes sobre su protección, han de entenderse beneficiados por la condena.

Quando la determinación individual no sea posible, la sentencia establecerá los datos, características y requisitos necesarios para poder exigir el pago y, en su caso, instar la ejecución o intervenir en ella, si la instara la asociación demandante.

2.^a Si, como presupuesto de la condena o como pronunciamiento principal o único, se declarara ilícita o no conforme a la ley una determinada actividad o conducta, la sentencia determinará si, conforme a la legislación de protección a los consumidores y usuarios, la declaración ha de surtir efectos procesales no limitados a quienes hayan sido partes en el proceso correspondiente.

3.^a Si se hubieren personado consumidores o usuarios determinados, la sentencia habrá de pronunciarse expresamente sobre sus pretensiones.

2. En las sentencias estimatorias de una acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios el Tribunal, si lo estima procedente, y con cargo al demandado, podrá acordar la publicación total o parcial de la sentencia o, cuando los efectos de la infracción puedan mantenerse a lo largo del tiempo, una declaración rectificadora.

Artículo 222. *Cosa juzgada material.*

1. La cosa juzgada de las sentencias firmes, sean estimatorias o desestimatorias, excluirá, conforme a la ley, un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso en que aquélla se produjo.

2. La cosa juzgada alcanza a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición, así como a los puntos a que se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 408 de esta Ley.

Se considerarán hechos nuevos y distintos, en relación con el fundamento de las referidas pretensiones, los posteriores a la completa preclusión de los actos de alegación en el proceso en que aquéllas se formularen.

3. La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en los artículos 11 y 11 bis de esta ley.

En las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad y de medidas de apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica, la cosa juzgada tendrá efectos frente a terceros a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil.

Las sentencias que se dicten sobre impugnación de acuerdos societarios afectarán a todos los socios, aunque no hubieren litigado.

4. Lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como

antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal.

[. . .]

Artículo 226. *Modo de proceder en caso de intimidación o violencia.*

1. Los tribunales cuya actuación se hubiere producido con intimidación o violencia, tan luego como se vean libres de ella, declararán nulo todo lo practicado y promoverán la formación de causa contra los culpables, poniendo los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal.

2. También se declararán nulos los actos de las partes o de personas que intervengan en el proceso si se acredita que se produjeron bajo intimidación o violencia. La nulidad de estos actos entrañará la de todos los demás relacionados con él o que pudieren haberse visto condicionados o influidos sustancialmente por el acto nulo.

[. . .]

LIBRO II

De los procesos declarativos

TÍTULO I

De las disposiciones comunes a los procesos declarativos

CAPÍTULO I

De las reglas para determinar el proceso correspondiente

Artículo 248. *Clases de procesos declarativos.*

1. Toda contienda judicial entre partes que no tenga señalada por la Ley otra tramitación, será ventilada y decidida en el proceso declarativo que corresponda.

2. Pertenecen a la clase de los procesos declarativos:

- 1.º El juicio ordinario.
- 2.º El juicio verbal.

3. Las normas de determinación de la clase de juicio por razón de la cuantía sólo se aplicarán en defecto de norma por razón de la materia.

Artículo 249. *Ámbito del juicio ordinario.*

1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:

1.º Las demandas relativas a derechos honoríficos de la persona.
2.º Las que pretendan la tutela del derecho al honor, a la intimidad y a la propia imagen, y las que pidan la tutela judicial civil de cualquier otro derecho fundamental, salvo las que se refieran al derecho de rectificación. En estos procesos, será siempre parte el Ministerio Fiscal y su tramitación tendrá carácter preferente.

3.º Las demandas sobre impugnación de acuerdos sociales adoptados por Juntas o Asambleas Generales o especiales de socios o de obligacionistas o por órganos colegiados de administración en entidades mercantiles.

4.º Las demandas en materia de competencia desleal, defensa de la competencia, en aplicación de los artículos 101 y 102 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea o de los artículos 1 y 2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, propiedad industrial, propiedad intelectual y publicidad, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que les corresponda en función de la cuantía que se reclame y los recursos contra las resoluciones de la Oficina Española de patentes y marcas en materia de

propiedad industrial que pongan fin a la vía administrativa que se tramitarán por los trámites del juicio verbal conforme a lo dispuesto en el artículo 250.3 de esta ley.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el numeral 12.º del apartado 1 del artículo 250 de esta ley cuando se trate del ejercicio de la acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios en materia de publicidad.

5.º Las demandas en que se ejerciten acciones colectivas relativas a condiciones generales de contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia.

6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley.

7.º Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo.

8.º Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por las reglas del juicio verbal o por el procedimiento especial que corresponda.

2. Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía exceda de quince mil euros y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.

Artículo 250. *Ámbito del juicio verbal.*

1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

2.º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

3.º Las que pretendan que el tribunal ponga en posesión de bienes a quien los hubiere adquirido por herencia si no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño o usufructuario.

4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

5.º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la suspensión de una obra nueva.

6.º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande.

7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

8.º Las que soliciten alimentos debidos por disposición legal o por otro título.

9.º Las que supongan el ejercicio de la acción de rectificación de hechos inexactos y perjudiciales.

10.º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el incumplimiento por el comprador de las obligaciones derivadas de los contratos inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizados en el modelo oficial establecido al efecto, al objeto de obtener una sentencia condenatoria que permita dirigir la ejecución exclusivamente sobre el bien o bienes adquiridos o financiados a plazos.

11.º Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, sobre el incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero, de arrendamiento de bienes muebles, o de un contrato de venta a plazos con reserva de dominio, siempre que estén inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizados en el modelo oficial establecido al efecto, mediante el ejercicio de una acción exclusivamente encaminada a obtener la inmediata entrega del bien al arrendador financiero, al arrendador o al vendedor o financiador en el lugar indicado en el contrato, previa declaración de resolución de éste, en su caso.

12.º Las que supongan el ejercicio de la acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y difusos de los consumidores y usuarios.

13.º Las que pretendan la efectividad de los derechos reconocidos en el artículo 160 del Código Civil. En estos casos el juicio verbal se sustanciará con las peculiaridades dispuestas en el Capítulo I del Título I del Libro IV de esta ley.

14.º Las demandas en que se ejerciten acciones individuales relativas a condiciones generales de contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia.

15.º Aquéllas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, sea cual fuere dicha cantidad.

16.º Aquéllas en las que se ejercite la acción de división de cosa común.

2. Se decidirán también en el juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de quince mil euros y no se refieran a ninguna de las materias previstas en el apartado 1 del artículo anterior.

3. Se decidirán en juicio verbal, con las especialidades establecidas en el artículo 447 bis de esta ley, los recursos contra las resoluciones que agoten la vía administrativa dictadas en materia de propiedad industrial por la Oficina Española de Patentes y Marcas.

Artículo 251. *Reglas de determinación de la cuantía.*

La cuantía se fijará según el interés económico de la demanda, que se calculará de acuerdo con las reglas siguientes:

1.ª Si se reclama una cantidad de dinero determinada, la cuantía de la demanda estará representada por dicha cantidad, y si falta la determinación, aun en forma relativa, la demanda se considerará de cuantía indeterminada.

2.ª Cuando el objeto del proceso sea la condena de dar bienes muebles o inmuebles, con independencia de que la reclamación se base en derechos reales o personales, se estará al valor de los mismos al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase.

Para este cálculo podrá servirse el actor de cualesquiera valoraciones oficiales de los bienes litigiosos, si no es posible determinar el valor por otros medios, sin que se pueda atribuir a los inmuebles un valor inferior al que conste en el catastro.

3.ª La anterior regla de cálculo se aplicará también:

1.º A las demandas dirigidas a garantizar el disfrute de las facultades que se derivan del dominio.

2.º A las demandas que afecten a la validez, nulidad o eficacia del título de dominio, así como a la existencia o a la extensión del dominio mismo.

3.º A aquellas otras peticiones, distintas de las establecidas en los dos casos anteriores, en que la satisfacción de la pretensión dependa de que se acredite por el demandante la condición de dueño.

4.º A las demandas basadas en el derecho a adquirir la propiedad de un bien o conjunto de bienes, ya sea por poseer un derecho de crédito que así lo reconoce, ya sea por cualquiera de los modos de adquisición de la propiedad, o por el derecho de retracto, de tanteo o de opción de compra ; cuando el bien se reclame como objeto de una compraventa,

tiene preferencia como criterio de valoración el precio pactado en el contrato, siempre que no sea inferior en el caso de los inmuebles a su valor catastral.

5.º Cuando el proceso verse sobre la posesión, y no sea aplicable otra regla de este artículo.

6.º A las acciones de deslinde, amojonamiento y división de la cosa común.

4.ª En los casos en que la reclamación verse sobre usufructo o la nuda propiedad, el uso, la habitación, el aprovechamiento por turnos u otro derecho real limitativo del dominio no sujeto a regla especial, el valor de la demanda se fijará atendiendo a la base imponible tributaria sobre la que gire el impuesto para la constitución o transmisión de estos derechos.

5.ª El valor de una demanda relativa a una servidumbre será el precio satisfecho por su constitución si constare y su fecha no fuese anterior en más de cinco años. En otro caso, se estimará por las reglas legales establecidas para fijar el precio de su constitución al tiempo del litigio, cualquiera que haya sido el modo de adquirirla, y, a falta de ellas, se considerará como cuantía la vigésima parte del valor de los predios dominante y sirviente, teniendo en cuenta lo dispuesto en la regla segunda de este artículo sobre bienes muebles e inmuebles.

6.ª En las demandas relativas a la existencia, inexistencia, validez o eficacia de un derecho real de garantía, el valor será el del importe de las sumas garantizadas por todos los conceptos.

7.ª En los juicios sobre el derecho a exigir prestaciones periódicas, sean temporales o vitalicias, se calculará el valor por el importe de una anualidad multiplicado por diez, salvo que el plazo de la prestación fuera inferior a un año, en que se estará al importe total de la misma.

8.ª En los juicios que versen sobre la existencia, validez o eficacia de un título obligacional, su valor se calculará por el total de lo debido, aunque sea pagadero a plazos. Este criterio de valoración será aplicable en aquellos procesos cuyo objeto sea la creación, modificación o extinción de un título obligacional o de un derecho de carácter personal, siempre que no sea aplicable otra regla de este artículo.

9.ª En los juicios sobre arrendamientos de bienes, salvo cuando tengan por objeto reclamaciones de las rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato.

10.ª En aquellos casos en que la demanda verse sobre valores negociados en Bolsa, la cuantía vendrá determinada por la media del cambio medio ponderado de los mismos, determinado conforme a la legislación aplicable durante el año natural anterior a la fecha de interposición de la demanda, o por la media del cambio medio ponderado de los valores durante el período en que éstos se hubieran negociado en Bolsa, cuando dicho período fuera inferior al año.

Si se trata de valores negociados en otro mercado secundario, la cuantía vendrá determinada por el tipo medio de negociación de los mismos durante el año natural anterior a la interposición de la demanda, en el mercado secundario en el que se estén negociando, o por el tipo medio de negociación durante el tiempo en que se hubieran negociado en el mercado secundario, cuando los valores se hayan negociado en dicho mercado por un período inferior al año.

El tipo medio de negociación o, en su caso, la media del cambio medio ponderado, se acreditará por certificación expedida por el órgano rector del mercado secundario de que se trate.

Si los valores carecen de negociación, la cuantía se calculará de acuerdo con las normas de valoración contable vigentes en el momento de interposición de la demanda.

11.ª Cuando la demanda tenga por objeto una prestación de hacer, su cuantía consistirá en el coste de aquello cuya realización se inste o en el importe de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, sin que en este caso sean acumulables ambas cantidades, salvo si además de instarse el cumplimiento, se pretende también la indemnización. El importe o cálculo de los daños y perjuicios habrá de ser tenido en cuenta cuando la prestación sea personalísima o consista en un no hacer, y ello incluso si lo que se insta con carácter principal es el cumplimiento.

12.^a En los pleitos relativos a una herencia o a un conjunto de masas patrimoniales o patrimonios separados, se aplicarán las reglas anteriores respecto de los bienes, derechos o créditos que figuren comprendidos en la herencia o en el patrimonio objeto del litigio.

Artículo 252. *Reglas especiales en casos de procesos con pluralidad de objetos o de partes.*

Cuando en el proceso exista pluralidad de objetos o de partes, la cuantía de la demanda se calculará de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Cuando en la demanda se acumulen varias acciones principales, que no provengan de un mismo título, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la cuantía de la acción de mayor valor. Idéntico criterio se seguirá para el caso de que las acciones estén acumuladas de forma eventual.

2.^a Si las acciones acumuladas provienen del mismo título o con la acción principal se piden accesoriamente intereses, frutos, rentas o daños y perjuicios, la cuantía vendrá determinada por la suma del valor de todas las acciones acumuladas. Pero si el importe de cualquiera de las acciones no fuera cierto y líquido, sólo se tomará en cuenta el valor de las acciones cuyo importe sí lo fuera.

Para la fijación del valor no se tomarán en cuenta los frutos, intereses o rentas por correr, sino sólo los vencidos. Tampoco se tomará en cuenta la petición de condena en costas.

Sin perjuicio de lo anterior, si las acciones acumuladas fueran la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor.

3.^a Cuando en una misma demanda se acumulen varias acciones reales referidas a un mismo bien mueble o inmueble, la cuantía nunca podrá ser superior al valor de la cosa litigiosa.

4.^a Cuando se reclamen varios plazos vencidos de una misma obligación se tomará en cuenta como cuantía la suma de los importes reclamados, salvo que se pida en la demanda declaración expresa sobre la validez o eficacia de la obligación, en que se estará al valor total de la misma. Si el importe de alguno de los plazos no fuera cierto, se excluirá éste del cómputo de la cuantía.

5.^a No afectarán a la cuantía de la demanda, o a la de la clase de juicio a seguir por razón de la cuantía, la reconvencción ni la acumulación de autos.

6.^a La concurrencia de varios demandantes o de varios demandados en una misma demanda en nada afectará a la determinación de la cuantía, cuando la petición sea la misma para todos ellos. Lo mismo ocurrirá cuando los demandantes o demandados lo sean en virtud de vínculos de solidaridad.

7.^a Cuando la pluralidad de partes determine también la pluralidad de las acciones afirmadas, la cuantía se determinará según las reglas de determinación de la cuantía que se contienen en este artículo.

8.^a En caso de ampliación de la demanda, se estará también a lo ordenado en las reglas anteriores.

Artículo 253. *Expresión de la cuantía en la demanda.*

1. El actor expresará justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda. Dicha cuantía se calculará, en todo caso, conforme a las reglas de los artículos anteriores.

La alteración del valor de los bienes objeto del litigio que sobrevenga después de interpuesta la demanda, no implicará la modificación de la cuantía ni la de la clase de juicio.

2. La cuantía de la demanda deberá ser expresada con claridad y precisión. No obstante, podrá indicarse en forma relativa, si el actor justifica debidamente que el interés económico del litigio al menos iguala la cuantía mínima correspondiente al juicio ordinario, o que no rebasa la máxima del juicio verbal. En ningún caso podrá el actor limitarse a indicar la clase de juicio a seguir, ni hacer recaer en el demandado la carga de determinar la cuantía.

3. Cuando el actor no pueda determinar la cuantía ni siquiera en forma relativa, por carecer el objeto de interés económico, por no poderse calcular dicho interés conforme a ninguna de las reglas legales de determinación de la cuantía, o porque, aun existiendo regla

de cálculo aplicable, no se pudiera determinar aquélla al momento de interponer la demanda, ésta se sustanciará conforme a los cauces del juicio ordinario.

Artículo 254. *Control de oficio de la clase de juicio por razón de la cuantía.*

1. Al juicio se le dará inicialmente la tramitación que haya indicado el actor en su demanda.

No obstante, si a la vista de las alegaciones de la demanda el Letrado de la Administración de Justicia advirtiere que el juicio elegido por el actor no corresponde al valor señalado o a la materia a que se refiere la demanda, acordará por diligencia de ordenación que se dé al asunto la tramitación que corresponda. Contra esta diligencia cabrá recurso directo de revisión ante el Tribunal, que no producirá efectos suspensivos.

El Tribunal no estará vinculado por el tipo de juicio solicitado en la demanda.

2. Si, en contra de lo señalado por el actor, el Letrado de la Administración de Justicia considera que la demanda es de cuantía inestimable o no determinable, ni aun en forma relativa, y que por tanto no procede seguir los cauces del juicio verbal, deberá, mediante diligencia, dar de oficio al asunto la tramitación del juicio ordinario, siempre que conste la designación de procurador y la firma de abogado.

3. Se podrán corregir de oficio los errores aritméticos del actor en la determinación de la cuantía. También los consistentes en la selección defectuosa de la regla legal de cálculo de la cuantía, si en la demanda existieran elementos fácticos suficientes como para poder determinarla correctamente a través de simples operaciones matemáticas.

Una vez calculada adecuadamente la cuantía, se dará al proceso el curso que corresponda.

4. En ningún caso podrá el Tribunal inadmitir la demanda porque entienda inadecuado el procedimiento por razón de la cuantía. Pero si la demanda se limitare a indicar sin más la clase de juicio que corresponde, o si, tras apreciarse de oficio por el Secretario que la cuantía fijada es incorrecta, no existieren en aquélla elementos suficientes para calcularla correctamente, no se dará curso a los autos hasta que el actor no subsane el defecto de que se trate.

El plazo para la subsanación será de diez días, pasados los cuales el Tribunal resolverá lo que proceda.

Artículo 255. *Impugnación de la cuantía y de la clase de juicio por razón de la cuantía.*

1. El demandado podrá impugnar la cuantía de la demanda cuando entienda que, de haberse determinado de forma correcta, el procedimiento a seguir sería otro, o resultaría procedente el recurso de apelación.

2. En el juicio ordinario se impugnará la adecuación del procedimiento por razón de la cuantía en la contestación a la demanda y la cuestión será resuelta en la audiencia previa al juicio.

3. En el juicio verbal, el demandado impugnará la cuantía o la clase de juicio por razón de la cuantía en la contestación a la demanda, y el tribunal resolverá la cuestión en la vista, antes de entrar en el fondo del asunto y previo trámite de audiencia del actor.

[...]

TÍTULO V

De la rebeldía y de la rescisión de sentencias firmes y nueva audiencia al demandado rebelde

Artículo 496. *Declaración de rebeldía y efectos.*

1. El Letrado de la Administración de Justicia declarará en rebeldía al demandado que no comparezca en forma en la fecha o en el plazo señalado en la citación o emplazamiento, excepto en los supuestos previstos en esta ley en que la declaración de rebeldía corresponda al Tribunal.

2. La declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la ley expresamente disponga lo contrario.

Artículo 497. *Régimen de notificaciones.*

1. La resolución que declare la rebeldía se notificará al demandado en forma electrónica cuando tenga obligación legal o contractual de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios. En los demás casos, por correo, si su domicilio fuere conocido y, si no lo fuere, mediante edictos. Hecha esta notificación, no se llevará a cabo ninguna otra, excepto la de la resolución que ponga fin al proceso.

2. La sentencia o resolución que ponga fin al proceso se notificará al demandado personalmente, en la forma prevista en el artículo 161 de esta ley. Pero si el demandado se hallare en paradero desconocido, la notificación se hará publicando un extracto de la misma en el Tablón Edictal Judicial Único.

Lo mismo será de aplicación para las sentencias dictadas en apelación o en casación.

Artículo 498. *Comunicación de la existencia del proceso al demandado rebelde citado o emplazado por edictos.*

Al demandado rebelde que, por carecer de domicilio conocido o hallarse en ignorado paradero, hubiese sido citado o emplazado para personarse mediante edictos, se le comunicará la pendencia del proceso, de oficio o a instancia de cualquiera de las partes personadas, en cuanto se tenga noticia del lugar en que pueda llevarse a cabo la comunicación.

Artículo 499. *Comparecencia posterior del demandado.*

Cualquiera que sea el estado del proceso en que el demandado rebelde comparezca, se entenderá con él la sustanciación, sin que ésta pueda retroceder en ningún caso.

Artículo 500. *Ejercicio por el demandado rebelde de los recursos ordinarios.*

El demandado rebelde a quien haya sido notificada personalmente la sentencia sólo podrá utilizar contra ella el recurso de apelación, y el de casación, cuando procedan, si los interpone dentro del plazo legal.

Los mismos recursos podrá utilizar el demandado rebelde a quien no haya sido notificada personalmente la sentencia, pero en este caso, el plazo para interponerlos se contará desde el día siguiente al de la publicación del edicto de notificación de la sentencia en el Tablón Edictal Judicial Único o, en su caso, por los medios electrónicos a que se refiere el apartado 2 del artículo 497.

Artículo 501. *Rescisión de sentencia firme a instancias del rebelde. Casos en que procede.*

Los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender, del tribunal que la hubiere dictado, la rescisión de la sentencia firme en los casos siguientes:

1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma.

2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable.

3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos.

Artículo 502. *Plazos de caducidad de la acción de rescisión.*

1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes:

1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente.

2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente.

2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia.

Artículo 503. *Exclusión de la rescisión de sentencias sin efectos de cosa juzgada.*

No procederá la rescisión de las sentencias firmes que, por disposición legal, carezcan de efectos de cosa juzgada.

Artículo 504. *Eventual suspensión de la ejecución. Procedimiento de la rescisión.*

1. Las demandas de rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía no suspenderán su ejecución, salvo lo dispuesto en el artículo 566 de esta Ley.

2. La pretensión del demandado rebelde de que se rescinda una sentencia firme se sustanciará por los trámites establecidos para el juicio ordinario, que podrá ser iniciado por quienes hayan sido parte en el proceso.

Artículo 505. *Sentencia de rescisión.*

1. Celebrado el juicio, en el que se practicará la prueba pertinente sobre las causas que justifican la rescisión, resolverá sobre ella el tribunal mediante sentencia, que no será susceptible de recurso alguno.

2. A instancia de parte, el tribunal de la ejecución deberá acordar la suspensión de la ejecución de la sentencia rescindida, si, conforme a lo previsto en el artículo 566, no hubiere ya decretado la suspensión.

[. . .]

LIBRO III

De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares

TÍTULO I

De los títulos ejecutivos

CAPÍTULO I

De las sentencias y demás títulos ejecutivos

Artículo 517. *Acción ejecutiva. Títulos ejecutivos.*

1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución.

2. Solo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos:

1.º La sentencia de condena firme.

2.º Los laudos o resoluciones arbitrales y los acuerdos de mediación, debiendo estos últimos haber sido elevados a escritura pública de acuerdo con la Ley de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

3.º Las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones.

4.º Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.

5.º Las pólizas de contratos mercantiles firmadas por las partes y por corredor de comercio colegiado que las intervenga, con tal que se acompañe certificación en la que dicho corredor acredite la conformidad de la póliza con los asientos de su libro registro y la fecha de estos.

6.º Los títulos al portador o nominativos, legítimamente emitidos, que representen obligaciones vencidas y los cupones, también vencidos, de dichos títulos, siempre que los cupones confronten con los títulos y éstos, en todo caso, con los libros talonarios.

La protesta de falsedad del título formulada en el acto de la confrontación no impedirá, si ésta resulta conforme, que se despache la ejecución, sin perjuicio de la posterior oposición a la ejecución que pueda formular el deudor alegando falsedad en el título.

7.º Los certificados no caducados expedidos por las entidades encargadas de los registros contables respecto de los valores representados mediante anotaciones en cuenta o por las entidades responsables de la administración de la inscripción y registro respecto de los valores representados mediante sistemas basados en tecnología de registros distribuidos a los que se refiere la Ley del Mercado de Valores, siempre que se acompañe copia de la escritura pública de representación de los valores o, en su caso, de la emisión, cuando tal escritura sea necesaria, conforme a la legislación vigente.

Instada y despachada la ejecución, no caducarán los certificados a que se refiere el párrafo anterior.

8.º El auto que establezca la cantidad máxima reclamable en concepto de indemnización, dictado en los supuestos previstos por la ley en procesos penales incoados por hechos cubiertos por el Seguro Obligatorio de Responsabilidad Civil derivada del uso y circulación de vehículos de motor.

9.º Las demás resoluciones procesales y documentos que, por disposición de esta u otra ley, lleven aparejada ejecución.

Artículo 518. *Caducidad de la acción ejecutiva fundada en sentencia judicial, o resolución arbitral o acuerdo de mediación.*

La acción ejecutiva fundada en sentencia, en resolución del tribunal o del Letrado de la Administración de Justicia que apruebe una transacción judicial o un acuerdo alcanzado en el proceso, en resolución arbitral o en acuerdo de mediación caducará si no se interpone la correspondiente demanda ejecutiva dentro de los cinco años siguientes a la firmeza de la sentencia o resolución.

Artículo 519. *Acción ejecutiva de consumidores y usuarios fundada en sentencia de condena sin determinación individual de los beneficiados. Extensión de efectos de sentencias dictadas en procedimientos en los que se hayan ejercitado acciones individuales relativas a condiciones generales de la contratación.*

1. Cuando las sentencias de condena a que se refiere la regla primera del artículo 221 no hubiesen determinado los consumidores o usuarios individuales beneficiados por aquélla, el tribunal competente para la ejecución, a solicitud de uno o varios interesados y con audiencia del condenado, dictará auto en el que resolverá si, según los datos, características y requisitos establecidos en la sentencia, reconoce a los solicitantes como beneficiarios de la condena. Con testimonio de este auto, los sujetos reconocidos podrán instar la ejecución. El Ministerio Fiscal podrá instar la ejecución de la sentencia en beneficio de los consumidores y usuarios afectados.

2. Sin perjuicio de que se pueda optar por acudir a un procedimiento declarativo, en el caso de las demandas referidas en el artículo 250.1.14.º, los efectos de una sentencia que reconozca una situación jurídica individualizada y que, de haberse dictado en primera instancia, hubiera adquirido firmeza tras haber sido recurrida ante la Audiencia Provincial, podrán extenderse a otras cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que los interesados se encuentren en idéntica situación jurídica que los favorecidos por el fallo.
- b) Que se trate del mismo demandado, o quien le sucediera en su posición.
- c) Que no sea preciso realizar un control de transparencia de la cláusula ni valorar la existencia de vicios en el consentimiento del contratante.
- d) Que las condiciones generales de contratación tengan identidad sustancial con las conocidas en la sentencia cuyos efectos se pretenden extender.
- e) Que el órgano jurisdiccional sentenciador o competente para la ejecución de la sentencia cuyos efectos se pretende extender fuera también competente, por razón del territorio, para conocer de la pretensión.

En estos casos, la solicitud se planteará por medio de escrito en el que se indicará el número de procedimiento en el que se hubiera dictado la sentencia cuyos efectos se pretende extender, la concreta pretensión que podrá ser de anulación, de cantidad o ambas, la identidad de la situación jurídica y un número de cuenta bancaria en la que, eventualmente, puedan realizarse ingresos, acompañando en su caso la documentación en que funde su petición. Esta solicitud deberá formularse en el plazo máximo de un año desde la firmeza de la sentencia cuyos efectos se pretende extender.

3. De la solicitud y sus documentos se dará traslado por diez días a la parte condenada en el procedimiento previo en el que se hubiera dictado la sentencia cuya extensión de efectos se pretende, que podrá allanarse u oponerse. A dicho escrito deberá acompañar la documentación en que funde su oposición o identificarla si ya obrara en autos. Si no se respondiere en plazo, se entenderá que muestra conformidad con la solicitud.

4. Sin más trámite, en los cinco días siguientes se dictará auto accediendo en todo o en parte a la solicitud de extensión de efectos, fijándose, en su caso, la cantidad debida, o rechazándola, sin que se pueda reconocer una situación jurídica distinta a la definida en la sentencia firme de que se trate. Si el auto accede total o parcialmente y hubiera habido oposición, se estará a la regulación sobre imposición de costas procesales prevista en el artículo 394. Si se rechaza la solicitud de extensión de efectos no se hará pronunciamiento condenatorio sobre las costas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo que proceda.

5. El auto que resuelva extender efectos en todo o en parte, o que deniegue la extensión, será susceptible de recurso de apelación, el cual será de tramitación preferente.

6. Si en el término previsto en el artículo 548 no se cumpliera voluntariamente realizando el ingreso en la cuenta designada por el solicitante, la parte interesada podrá instar la ejecución del auto que acuerde la extensión de efectos, para lo que servirá de título ejecutivo el testimonio del auto que acuerde la extensión de efectos.

Artículo 520. *Acción ejecutiva basada en títulos no judiciales ni arbitrales.*

1. Cuando se trate de los títulos ejecutivos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º del apartado 2 del artículo 517, sólo podrá despacharse ejecución por cantidad determinada que exceda de 300 euros:

- 1.º En dinero efectivo.
- 2.º En moneda extranjera convertible, siempre que la obligación de pago en la misma esté autorizada o resulte permitida legalmente.
- 3.º En cosa o especie computable en dinero.

2. El límite de cantidad señalado en el apartado anterior podrá obtenerse mediante la adición de varios títulos ejecutivos de los previstos en dicho apartado.

Artículo 521. *Sentencias meramente declarativas y sentencias constitutivas.*

1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas.

2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución.

3. Cuando una sentencia constitutiva contenga también pronunciamientos de condena, éstos se ejecutarán del modo previsto para ellos en esta Ley.

4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.

Artículo 522. *Acatamiento y cumplimiento de las sentencias constitutivas. Solicitud de actuaciones judiciales necesarias.*

1. Todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica.

2. Quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan.

CAPÍTULO II

De los títulos ejecutivos extranjeros

Artículo 523. *Fuerza ejecutiva en España. Ley aplicable al procedimiento.*

1. Para que las sentencias firmes y demás títulos ejecutivos extranjeros lleven aparejada ejecución en España se estará a lo dispuesto en los Tratados internacionales y a las disposiciones legales sobre cooperación jurídica internacional.

2. En todo caso, la ejecución de sentencias y títulos ejecutivos extranjeros se llevará a cabo en España conforme a las disposiciones de la presente Ley, salvo que se dispusiere otra cosa en los Tratados internacionales vigentes en España.

TÍTULO II

De la ejecución provisional de resoluciones judiciales

CAPÍTULO I

De la ejecución provisional: disposiciones generales

Artículo 524. *Ejecución provisional: demanda y contenido.*

1. La ejecución provisional se instará por demanda o simple solicitud, según lo dispuesto en el artículo 549 de la presente ley.

2. La ejecución provisional de sentencias de condena, que no sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, por el tribunal competente para la primera instancia.

3. En la ejecución provisional de las sentencias de condena, las partes dispondrán de los mismos derechos y facultades procesales que en la ordinaria.

4. Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos.

5. La ejecución provisional de las sentencias en las que se tutelen derechos fundamentales tendrá carácter preferente.

Artículo 525. *Sentencias no provisionalmente ejecutables.*

1. No serán en ningún caso susceptibles de ejecución provisional:

1.^a Las sentencias dictadas en los procesos sobre paternidad, maternidad, filiación, nulidad de matrimonio, separación y divorcio, capacidad y estado civil, oposición a las resoluciones administrativas en materia de protección de menores, así como sobre las

medidas relativas a la restitución o retorno de menores en los supuestos de sustracción internacional y derechos honoríficos, salvo los pronunciamientos que regulen las obligaciones y relaciones patrimoniales relacionadas con lo que sea objeto principal del proceso.

2.^a Las sentencias que condenen a emitir una declaración de voluntad.

3.^a Las sentencias que declaren la nulidad o caducidad de títulos de propiedad industrial.

2. Tampoco procederá la ejecución provisional de las sentencias extranjeras no firmes, salvo que expresamente se disponga lo contrario en los Tratados internacionales vigentes en España.

3. No procederá la ejecución provisional de los pronunciamientos de carácter indemnizatorio de las sentencias que declaren la vulneración de los derechos al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.

CAPÍTULO II

De la ejecución provisional de sentencias de condena dictadas en primera instancia

Sección 1.^a De la ejecución provisional y de la oposición a ella

Artículo 526. *Ejecución provisional de las sentencias de condena en primera instancia. Legitimación.*

Salvo en los casos a que se refiere el artículo anterior, quien haya obtenido un pronunciamiento a su favor en sentencia de condena dictada en primera instancia podrá, sin simultánea prestación de caución, pedir y obtener su ejecución provisional conforme a lo previsto en los artículos siguientes.

Artículo 527. *Solicitud de ejecución provisional, despacho de ésta y recursos.*

1. La ejecución provisional podrá pedirse en cualquier momento desde la notificación de la resolución en que se tenga por interpuesto el recurso de apelación, o en su caso, desde el traslado a la parte apelante del escrito del apelado adhiriéndose al recurso, y siempre antes de que haya recaído sentencia en éste.

2. Cuando se solicite la ejecución provisional después de haberse remitido los autos al Tribunal competente para resolver la apelación, el solicitante deberá obtener previamente de éste testimonio de lo que sea necesario para la ejecución y acompañar dicho testimonio a la solicitud.

Si la ejecución provisional se hubiere solicitado antes de la remisión de los autos a que se refiere el párrafo anterior, el Letrado de la Administración de Justicia expedirá el testimonio antes de hacer la remisión.

3. Solicitada la ejecución provisional, el tribunal la despachará salvo que se tratare de sentencia comprendida en el artículo 525 o que no contuviere pronunciamiento de condena en favor del solicitante.

4. Contra el auto que deniegue la ejecución provisional se dará recurso de apelación, que se tramitará y resolverá con carácter preferente. Contra el auto que despache la ejecución provisional no se dará recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. No serán a cargo del ejecutado las costas del proceso de ejecución provisional siempre y cuando hubiese cumplido con lo dispuesto en el auto que despachó la ejecución dentro del plazo de veinte días desde que le fue notificado.

Artículo 528. *Oposición a la ejecución provisional y a actuaciones ejecutivas concretas.*

1. El ejecutado sólo podrá oponerse a la ejecución provisional una vez que ésta haya sido despachada.

2. La oposición a la ejecución provisional podrá fundarse únicamente, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de este artículo, en las siguientes causas:

1.º En todo caso, haberse despachado la ejecución provisional con infracción del artículo anterior.

2.º Si la sentencia fuese de condena no dineraria, resultar imposible o de extrema dificultad, atendida la naturaleza de las actuaciones ejecutivas, restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o compensar económicamente al ejecutado mediante el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causaren, si aquella sentencia fuese revocada.

3. Si la sentencia fuese de condena dineraria, el ejecutado no podrá oponerse a la ejecución provisional, sino únicamente a actuaciones ejecutivas concretas del procedimiento de apremio, cuando entienda que dichas actuaciones causarán una situación absolutamente imposible de restaurar o de compensar económicamente mediante el resarcimiento de daños y perjuicios.

Al formular esta oposición a medidas ejecutivas concretas, el ejecutado habrá de indicar otras medidas o actuaciones ejecutivas que sean posibles y no provoquen situaciones similares a las que causaría, a su juicio, la actuación o medida a la que se opone, así como ofrecer caución suficiente para responder de la demora en la ejecución, si las medidas alternativas no fuesen aceptadas por el tribunal y el pronunciamiento de condena dineraria resultare posteriormente confirmado.

Si el ejecutado no indicara medidas alternativas ni ofreciese prestar caución, no procederá en ningún caso la oposición a la ejecución y así se decretará de inmediato por el Letrado de la Administración de Justicia. Contra dicho decreto cabrá recurso directo de revisión que no producirá efectos suspensivos.

4. Además de las causas citadas en los apartados que preceden, la oposición podrá estar fundada en el pago o cumplimiento de lo ordenado en la sentencia, que habrá de justificarse documentalmente, así como en la existencia de pactos o transacciones que se hubieran convenido y documentado en el proceso para evitar la ejecución provisional. Estas causas de oposición se tramitarán conforme a lo dispuesto para la ejecución ordinaria o definitiva.

Artículo 529. *Sustanciación de la oposición a la ejecución provisional o a actuaciones ejecutivas concretas.*

1. El escrito de oposición a la ejecución provisional habrá de presentarse al tribunal de la ejecución dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución que acuerde el despacho de ejecución o las actuaciones concretas a que se oponga.

2. Del escrito de oposición a la ejecución y de los documentos que se acompañen se dará traslado al ejecutante y a quienes estuvieren personados en la ejecución provisional, para que manifiesten y acrediten, en el plazo de cinco días, lo que consideren conveniente.

3. Si se tratase de ejecución provisional de sentencia de condena no dineraria y se hubiere alegado la causa segunda del apartado 2 del artículo 528, de oposición a la ejecución provisional, el que la hubiere solicitado, además de impugnar cuanto se haya alegado de contrario, podrá ofrecer caución suficiente para garantizar que, en caso de revocarse la sentencia, se restaurará la situación anterior o, de ser esto imposible, se resarcirán los daños y perjuicios causados.

La caución podrá constituirse en dinero efectivo, mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad, en su caso, de la cantidad de que se trate.

Artículo 530. *Decisión sobre la oposición a la ejecución provisional y a medidas ejecutivas concretas. Irrecorribilidad.*

1. Cuando se estime la oposición fundada en la causa primera del apartado 2 del artículo 528, la oposición a la ejecución provisional se resolverá mediante auto en el que se declarará no haber lugar a que prosiga dicha ejecución provisional, alzándose los embargos y trabas y las medidas de garantía que pudieran haberse adoptado.

2. Si la oposición se hubiese formulado en caso de ejecución provisional de condena no dineraria, cuando el tribunal estimare que, de revocarse posteriormente la condena, sería

imposible o extremadamente difícil restaurar la situación anterior a la ejecución provisional o garantizar el resarcimiento mediante la caución que el solicitante se mostrase dispuesto a prestar, dictará auto dejando en suspenso la ejecución, pero subsistirán los embargos y las medidas de garantía adoptadas y se adoptarán las que procedieren, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 700.

3. Cuando, siendo dineraria la condena, la oposición se hubiere formulado respecto de actividades ejecutivas concretas, se estimará dicha oposición si el tribunal considerara posibles y de eficacia similar las actuaciones o medidas alternativas indicadas por el provisionalmente ejecutado o si, habiendo éste ofrecido caución que se crea suficiente para responder de la demora en la ejecución, el tribunal apreciare que concurre en el caso una absoluta imposibilidad de restaurar la situación anterior a la ejecución o de compensar económicamente al ejecutado provisionalmente mediante ulterior resarcimiento de daños y perjuicios, en caso de ser revocada la condena.

La estimación de esta oposición únicamente determinará que se deniegue la realización de la concreta actividad ejecutiva objeto de aquélla, prosiguiendo el procedimiento de apremio según lo previsto en la presente Ley.

4. Contra el auto que decida sobre la oposición a la ejecución provisional o a medidas ejecutivas concretas no cabrá recurso alguno.

Artículo 531. *Suspensión de la ejecución provisional en caso de condenas dinerarias.*

El Letrado de la Administración de Justicia suspenderá mediante decreto la ejecución provisional de pronunciamientos de condena al pago de cantidades de dinero líquidas cuando el ejecutado pusiere a disposición del Juzgado, para su entrega al ejecutante, sin perjuicio de lo dispuesto en la sección siguiente, la cantidad a la que hubiere sido condenado, más los intereses correspondientes y las costas por los que se despachó ejecución. Liquidados aquéllos y tasadas éstas, se decidirá por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución provisional sobre la continuación o el archivo de la ejecución. El decreto dictado al efecto será susceptible de recurso directo de revisión ante el Tribunal que hubiera autorizado la ejecución.

Sección 2.ª De la revocación o confirmación de la sentencia provisionalmente ejecutada

Artículo 532. *Confirmación de la resolución provisionalmente ejecutada.*

Si se dictase sentencia que confirme los pronunciamientos provisionalmente ejecutados, la ejecución continuará si aún no hubiera terminado, salvo desistimiento expreso del ejecutante.

Si la sentencia confirmatoria no fuera susceptible de recurso o no se recurriera, la ejecución, salvo desistimiento, seguirá adelante como definitiva.

Artículo 533. *Revocación de condenas al pago de cantidad de dinero.*

1. Si el pronunciamiento provisionalmente ejecutado fuere de condena al pago de dinero y se revocara totalmente, se sobreseerá por el Letrado de la Administración de Justicia la ejecución provisional y el ejecutante deberá devolver la cantidad que, en su caso, hubiere percibido, reintegrar al ejecutado las costas de la ejecución provisional que éste hubiere satisfecho y resarcirle de los daños y perjuicios que dicha ejecución le hubiere ocasionado.

2. Si la revocación de la sentencia fuese parcial, sólo se devolverá la diferencia entre la cantidad percibida por el ejecutante y la que resulte de la confirmación parcial, con el incremento que resulte de aplicar a dicha diferencia, anualmente, desde el momento de la percepción, el tipo del interés legal del dinero.

3. Si la sentencia revocatoria no fuera firme, la percepción de las cantidades e incrementos previstos en los apartados anteriores de este artículo, podrá pretenderse por vía de apremio ante el tribunal que hubiere sustanciado la ejecución provisional. La liquidación de los daños y perjuicios se hará según lo dispuesto en los artículos 712 y siguientes de esta Ley.

El obligado a devolver, reintegrar e indemnizar podrá oponerse a actuaciones concretas de apremio, en los términos del apartado 3 del artículo 528.

Artículo 534. *Revocación en casos de condenas no dinerarias.*

1. Si la resolución provisionalmente ejecutada que se revocase hubiere condenado a la entrega de un bien determinado, se restituirá éste al ejecutado, en el concepto en que lo hubiere tenido, más las rentas, frutos o productos, o el valor pecuniario de la utilización del bien.

Si la restitución fuese imposible, de hecho o de derecho, el ejecutado podrá pedir que se le indemnizen los daños y perjuicios, que se liquidarán por el procedimiento establecido en los artículos 712 y siguientes.

2. Si se revocara una resolución que contuviese condena a hacer y éste hubiese sido realizado, se podrá pedir que se deshaga lo hecho y que se indemnizen los daños y perjuicios causados.

3. Para la restitución de la cosa, la destrucción de lo mal hecho o la exacción de daños y perjuicios, previstas en los apartados anteriores, procederá, en caso de que la sentencia revocatoria no sea firme, la vía de ejecución ante el tribunal competente para la provisional.

4. En los casos previstos en los apartados anteriores, el obligado a restituir, deshacer o indemnizar podrá oponerse, dentro de la vía de ejecución, con arreglo a lo previsto en el artículo 528 de esta Ley.

CAPÍTULO III

De la ejecución provisional de sentencias de condena dictadas en segunda instancia

Artículo 535. *Ejecución provisional de sentencias dictadas en segunda instancia.*

1. La ejecución provisional de sentencias dictadas en segunda instancia, que no sean firmes, así como la oposición a dicha ejecución, se regirán por lo dispuesto en el capítulo anterior de la presente Ley.

2. En los casos a los que se refiere el apartado anterior la ejecución provisional podrá solicitarse en cualquier momento desde la notificación de la resolución que tenga por interpuesto el recurso de casación y siempre antes de que haya recaído sentencia en este recurso.

La solicitud se presentará ante el tribunal que haya conocido del proceso en primera instancia, acompañando certificación de la sentencia cuya ejecución provisional se pretenda, así como testimonio de cuantos particulares se estimen necesarios, certificación y testimonio que deberán obtenerse del tribunal que haya dictado la sentencia de apelación o, en su caso, del órgano competente para conocer del recurso que se haya interpuesto contra ésta.

3. La oposición a la ejecución provisional y a medidas ejecutivas concretas, en segunda instancia, se regirá por lo dispuesto en los artículos 528 a 531 de esta Ley.

Artículo 536. *Confirmación en segunda instancia de la resolución ejecutada provisionalmente.*

Si se confirmare en todos sus pronunciamientos la sentencia de segunda instancia provisionalmente ejecutada, se estará a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 532.

Artículo 537. *Revocación de la resolución ejecutada provisionalmente en segunda instancia.*

Cuando se revocare la sentencia dictada en segunda instancia y provisionalmente ejecutada, serán de aplicación los artículos 533 y 534.

TÍTULO III

De la ejecución: disposiciones generales

CAPÍTULO I

De las partes de la ejecución

Artículo 538. *Partes y sujetos de la ejecución forzosa.*

1. Son parte en el proceso de ejecución la persona o personas que piden y obtienen el despacho de la ejecución y la persona o personas frente a las que ésta se despacha.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 540 a 544, a instancia de quien aparezca como acreedor en el título ejecutivo, sólo podrá despacharse ejecución frente a los siguientes sujetos:

1.º Quien aparezca como deudor en el mismo título.

2.º Quien, sin figurar como deudor en el título ejecutivo, responda personalmente de la deuda por disposición legal o en virtud de afianzamiento acreditado mediante documento público.

3.º Quien, sin figurar como deudor en el título ejecutivo, resulte ser propietario de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda en cuya virtud se procede, siempre que tal afectación derive de la Ley o se acredite mediante documento fehaciente. La ejecución se concretará, respecto de estas personas, a los bienes especialmente afectos.

3. También podrán utilizar los medios de defensa que la ley concede al ejecutado aquellas personas frente a las que no se haya despachado la ejecución, pero a cuyos bienes haya dispuesto el tribunal que ésta se extienda por entender que, pese a no pertenecer dichos bienes al ejecutado, están afectos los mismos al cumplimiento de la obligación por la que se proceda.

4. Si el ejecutante indujera al tribunal a extender la ejecución frente a personas o bienes que el título o la ley no autorizan, será responsable de los daños y perjuicios.

Artículo 539. *Representación y defensa. Costas y gastos de la ejecución.*

1. El ejecutante y el ejecutado deberán estar dirigidos por letrado y representados por procurador, salvo que se trate de la ejecución de resoluciones dictadas en procesos en que no sea preceptiva la intervención de dichos profesionales.

Para la ejecución derivada de procesos monitorios en que no haya habido oposición, se requerirá la intervención de abogado y procurador siempre que la cantidad por la que se despache ejecución sea superior a 2.000 euros.

Para la ejecución derivada de un acuerdo de mediación o un laudo arbitral se requerirá la intervención de abogado y procurador siempre que la cantidad por la que se despache ejecución sea superior a 2.000 euros.

2. En las actuaciones del proceso de ejecución para las que esta ley prevea expresamente pronunciamiento sobre costas, las partes deberán satisfacer los gastos y costas que les correspondan conforme a lo previsto en el artículo 241 de esta ley, sin perjuicio de los reembolsos que procedan tras la decisión del Tribunal o, en su caso, del Letrado de la Administración de Justicia sobre las costas.

Las costas del proceso de ejecución no comprendidas en el párrafo anterior serán a cargo del ejecutado sin necesidad de expresa imposición, pero, hasta su liquidación, el ejecutante deberá satisfacer los gastos y costas que se vayan produciendo, salvo los que correspondan a actuaciones que se realicen a instancia del ejecutado o de otros sujetos, que deberán ser pagados por quien haya solicitado la actuación de que se trate.

Artículo 540. *Ejecutante y ejecutado en casos de sucesión.*

1. La ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado.

2. Para acreditar la sucesión, a los efectos del apartado anterior, habrán de presentarse al tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste. Si el tribunal los considera suficientes a tales efectos por concurrir los requisitos exigidos para su validez, procederá, sin más trámites, a despachar la ejecución a favor o frente a quien resulte ser sucesor en razón de los documentos presentados.

En el caso de que se hubiera despachado ya ejecución, se notificará la sucesión al ejecutado o ejecutante, según proceda, continuándose la ejecución a favor o frente a quien resulte ser sucesor.

3. Si la sucesión no constara en documentos fehacientes o el tribunal no los considerare suficientes, mandará que el Letrado de la Administración de Justicia dé traslado de la petición que deduzca el ejecutante o ejecutado cuya sucesión se haya producido, a quien conste como ejecutado o ejecutante en el título y a quien se pretenda que es su sucesor, dándoles audiencia por el plazo de 15 días. Presentadas las alegaciones o transcurrido el plazo sin que las hayan efectuado, el tribunal decidirá lo que proceda sobre la sucesión a los solos efectos del despacho o de la prosecución de la ejecución.

Artículo 541. *Ejecución en bienes gananciales.*

1. No se despachará ejecución frente a la comunidad de gananciales.

2. Cuando la ejecución se siga a causa de deudas contraídas por uno de los cónyuges, pero de las que deba responder la sociedad de gananciales, la demanda ejecutiva podrá dirigirse únicamente contra el cónyuge deudor, pero el embargo de bienes gananciales habrá de notificarse al otro cónyuge, dándole traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución a fin de que, dentro del plazo ordinario, pueda oponerse a la ejecución. La oposición a la ejecución podrá fundarse en las mismas causas que correspondan al ejecutado y, además, en que los bienes gananciales no deben responder de la deuda por la que se haya despachado la ejecución. Cuando la oposición se funde en esta última causa, corresponderá al acreedor probar la responsabilidad de los bienes gananciales. Si no se acreditara esta responsabilidad, el cónyuge del ejecutado podrá pedir la disolución de la sociedad conyugal conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. Si la ejecución se siguiere a causa de deudas propias de uno de los cónyuges y se persiguiesen bienes comunes a falta o por insuficiencia de los privativos, el embargo de aquéllos habrá de notificarse al cónyuge no deudor. En tal caso, si éste optare por pedir la disolución de la sociedad conyugal, el tribunal, oídos los cónyuges, resolverá lo procedente sobre división del patrimonio y, en su caso, acordará que se lleve a cabo con arreglo a lo dispuesto en esta Ley, suspendiéndose entre tanto la ejecución en lo relativo a los bienes comunes.

4. En los casos previstos en los apartados anteriores, el cónyuge al que se haya notificado el embargo podrá interponer los recursos y usar de los medios de impugnación de que dispone el ejecutado para la defensa de los intereses de la comunidad de gananciales.

Artículo 542. *Ejecución frente al deudor solidario.*

1. Las sentencias, laudos y otros títulos ejecutivos judiciales obtenidos sólo frente a uno o varios deudores solidarios no servirán de título ejecutivo frente a los deudores solidarios que no hubiesen sido parte en el proceso.

2. Si los títulos ejecutivos fueran extrajudiciales, sólo podrá despacharse ejecución frente al deudor solidario que figure en ellos o en otro documento que acredite la solidaridad de la deuda y lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en la ley.

3. Cuando en el título ejecutivo aparezcan varios deudores solidarios, podrá pedirse que se despache ejecución, por el importe total de la deuda, más intereses y costas, frente a uno o algunos de esos deudores o frente a todos ellos.

Artículo 543. *Asociaciones o entidades temporales.*

1. Cuando en el título ejecutivo aparezcan como deudores uniones o agrupaciones de diferentes empresas o entidades, sólo podrá despacharse ejecución directamente frente a sus socios, miembros o integrantes si, por acuerdo de éstos o por disposición legal, respondieran solidariamente de los actos de la unión o agrupación.

2. Si la ley expresamente estableciera el carácter subsidiario de la responsabilidad de los miembros o integrantes de las uniones o agrupaciones a que se refiere el apartado anterior, para el despacho de la ejecución frente a aquéllos será preciso acreditar la insolvencia de éstas.

Artículo 544. *Entidades sin personalidad jurídica.*

En caso de títulos ejecutivos frente a entidades sin personalidad jurídica que actúen en el tráfico como sujetos diferenciados, podrá despacharse ejecución frente a los socios, miembros o gestores que hayan actuado en el tráfico jurídico en nombre de la entidad, siempre que se acredite cumplidamente, a juicio del tribunal, la condición de socio, miembro o gestor y la actuación ante terceros en nombre de la entidad.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO II

Del tribunal competente

Artículo 545. *Tribunal competente. Forma de las resoluciones en la ejecución forzosa.*

1. Si el título ejecutivo consistiera en resoluciones judiciales, resoluciones dictadas por Letrados de la Administración de Justicia a las que esta ley reconozca carácter de título ejecutivo o transacciones y acuerdos judicialmente homologados o aprobados, será competente para dictar el auto que contenga la orden general de ejecución y despacho de la misma el Tribunal que conoció del asunto en primera instancia o en el que se homologó o aprobó la transacción o acuerdo.

2. Cuando el título sea un laudo arbitral o un acuerdo de mediación, será competente para denegar o autorizar la ejecución y el correspondiente despacho el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado el laudo o se hubiera firmado el acuerdo de mediación.

3. Para la ejecución fundada en títulos distintos de los expresados en los apartados anteriores, será competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar que corresponda con arreglo a lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de esta Ley. La ejecución podrá instarse también, a elección del ejecutante, ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar de cumplimiento de la obligación, según el título, o ante el de cualquier lugar en que se encuentren bienes del ejecutado que puedan ser embargados, sin que sean aplicables, en ningún caso, las reglas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la sección 2.ª del capítulo II del Título II del Libro I.

Si hubiese varios ejecutados, será competente el tribunal que, con arreglo al párrafo anterior, lo sea respecto de cualquier ejecutado, a elección del ejecutante.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la ejecución recaiga sólo sobre bienes especialmente hipotecados o pignorados, la competencia se determinará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 684 de esta Ley.

4. En todos los supuestos reseñados en los apartados que anteceden corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia la concreción de los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución, la adopción de todas las medidas necesarias para la efectividad del despacho, ordenando los medios de averiguación patrimonial que fueran necesarios conforme a lo establecido en los artículos 589 y 590 de esta ley, así como las medidas ejecutivas concretas que procedan.

5. En los procesos de ejecución adoptarán la forma de auto las resoluciones del Tribunal que:

- 1.º Contengan la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma.
- 2.º Decidan sobre oposición a la ejecución definitiva basada en motivos procesales o de fondo.
- 3.º Resuelvan las tercerías de dominio.
- 4.º Aquellas otras que se señalen en esta ley.

6. Adoptarán la forma de decreto las resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia que determinen los bienes del ejecutado a los que ha de extenderse el despacho de la ejecución y aquellas otras que se señalen en esta ley.

7. El Tribunal decidirá por medio de providencia en los supuestos en que así expresamente se señale, y en los demás casos, las resoluciones que procedan se dictarán por el Letrado de la Administración de Justicia a través de diligencias de ordenación, salvo cuando proceda resolver por decreto.

Artículo 546. *Examen de oficio de la competencia territorial.*

1. Antes de despachar ejecución, el tribunal examinará de oficio su competencia territorial y si, conforme al título ejecutivo y demás documentos que se acompañen a la demanda, entendiera que no es territorialmente competente, dictará auto absteniéndose de despachar ejecución e indicando al demandante el tribunal ante el que ha de presentar la demanda. Esta resolución será recurrible conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 552.

2. Una vez despachada ejecución el tribunal no podrá, de oficio, revisar su competencia territorial.

Artículo 547. *Declinatoria en la ejecución forzosa.*

El ejecutado podrá impugnar la competencia del tribunal proponiendo declinatoria dentro de los cinco días siguientes a aquel en que reciba la primera notificación del proceso de ejecución.

La declinatoria se sustanciará y decidirá conforme a lo previsto en el artículo 65 de esta Ley.

CAPÍTULO III

Del despacho de la ejecución

Artículo 548. *Plazo de espera de la ejecución de resoluciones procesales o arbitrales o de acuerdos de mediación.*

No se despachará ejecución de resoluciones procesales o arbitrales o de acuerdos de mediación, dentro de los veinte días posteriores a aquel en que la resolución de condena sea firme, o la resolución de aprobación del convenio o de firma del acuerdo haya sido notificada al ejecutado.

Artículo 549. *Demanda ejecutiva. Contenido.*

1. Sólo se despachará ejecución a petición de parte, en forma de demanda, en la que se expresarán:

1.º El título en que se funda el ejecutante.

2.º La tutela ejecutiva que se pretende, en relación con el título ejecutivo que se aduce, precisando, en su caso, la cantidad que se reclame conforme a lo dispuesto en el artículo 575 de esta Ley.

3.º Los bienes del ejecutado susceptibles de embargo de los que tuviere conocimiento y, en su caso, si los considera suficientes para el fin de la ejecución.

4.º En su caso, las medidas de localización e investigación que interese al amparo del artículo 590 de esta Ley.

5.º La persona o personas, con expresión de sus circunstancias identificativas, frente a las que se pretenda el despacho de la ejecución, por aparecer en el título como deudores o por estar sujetos a la ejecución según lo dispuesto en los artículos 538 a 544 de esta Ley.

2. Cuando el título ejecutivo sea una resolución del Letrado de la Administración de Justicia o una sentencia o resolución dictada por el Tribunal competente para conocer de la ejecución, la demanda ejecutiva podrá limitarse a la solicitud de que se despache la ejecución, identificando la sentencia o resolución cuya ejecución se pretenda.

3. En la sentencia condenatoria de todos los tipos de desahucio, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora exacta señalados en la propia sentencia o en el día y hora exacta que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 de esta ley.

Artículo 550. *Documentos que han de acompañar a la demanda ejecutiva.*

1. A la demanda ejecutiva se acompañarán:

1.º El título ejecutivo, salvo que la ejecución se funde en sentencia, decreto, acuerdo o transacción que conste en los autos.

Cuando el título sea un laudo, se acompañarán, además, el convenio arbitral y los documentos acreditativos de la notificación de aquél a las partes.

Cuando el título sea un acuerdo de mediación elevado a escritura pública, se acompañará, además, copia de las actas de la sesión constitutiva y final del procedimiento.

2.º La certificación del registro electrónico de apoderamientos judiciales o referencia al número asignado por dicho registro, siempre que no conste ya en las actuaciones, cuando se pidiere la ejecución de sentencias, transacciones o acuerdos aprobados judicialmente.

3.º Los documentos que acrediten los precios o cotizaciones aplicados para el cómputo en dinero de deudas no dinerarias, cuando no se trate de datos oficiales o de público conocimiento.

4.º Los demás documentos que la ley exija para el despacho de la ejecución.

2. También podrán acompañarse a la demanda ejecutiva cuantos documentos considere el ejecutante útiles o convenientes para el mejor desarrollo de la ejecución y contengan datos de interés para despacharla.

Artículo 551. *Orden general de ejecución y despacho de la ejecución.*

1. Presentada la demanda ejecutiva, el tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal, no considere abusivas las cláusulas contenidas en los títulos extrajudiciales que sirven de fundamento a la ejecución o que determinan la cantidad exigible, y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma.

Con carácter previo el letrado o letrada de la Administración de Justicia llevará a cabo la oportuna consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en los artículos 600 y siguientes del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

2. El citado auto expresará:

1.º La persona o personas a cuyo favor se despacha la ejecución y la persona o personas contra quien se despacha ésta.

2.º Si la ejecución se despacha en forma mancomunada o solidaria.

3.º La cantidad, en su caso, por la que se despacha la ejecución, por todos los conceptos.

4.º Las precisiones que resulte necesario realizar respecto de las partes o del contenido de la ejecución, según lo dispuesto en el título ejecutivo, y asimismo respecto de los responsables personales de la deuda o propietarios de bienes especialmente afectos a su pago o a los que ha de extenderse la ejecución, según lo establecido en el artículo 538 de esta ley.

5.º Cuando la ejecución se fundamente en un contrato celebrado entre un empresario o profesional y un consumidor o usuarios, que las cláusulas que sirven de fundamento a la ejecución y que determinan la cantidad exigible insertas en los títulos ejecutivos extrajudiciales no son abusivas.

3. Dictado el auto por el juez o jueza, magistrado o magistrada, el letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, en el mismo día o en el siguiente día hábil a aquél en que hubiera sido dictado el auto despachando ejecución, dictará decreto en el que se contendrán:

1.º Las medidas ejecutivas concretas que resultaren procedentes, incluido si fuera posible el embargo de bienes.

2.º Las medidas de localización y averiguación de los bienes del ejecutado que procedan, conforme a lo previsto en los artículos 589 y 590.

3.º El contenido del requerimiento de pago que deba hacerse al deudor, en los casos en que la ley establezca este requerimiento, y si este se efectuara por funcionarios del cuerpo de auxilio judicial o por el procurador de la parte ejecutante, si lo hubiera solicitado.

El letrado o letrada de la Administración de Justicia pondrá en conocimiento del Registro Público Concursal la existencia del auto por el que se despacha la ejecución con expresa especificación del número de identificación fiscal del deudor persona física o jurídica contra el que se despache la ejecución. El Registro Público Concursal notificará al juzgado que esté conociendo de la ejecución la práctica de cualquier asiento que se lleve a cabo asociado al número de identificación fiscal notificado a los efectos previstos en la legislación concursal. El letrado o letrada de la Administración de Justicia pondrá en conocimiento del Registro Público Concursal la finalización del procedimiento de ejecución cuando la misma se produzca.

4. Contra el auto autorizando y despachando la ejecución no se dará recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el ejecutado. Cuando se incluya en el auto el examen de abusividad previsto en el numeral 5.º del apartado 2 se indicará expresamente al deudor que puede oponerse a dicha valoración y se le advertirá que en caso de no hacerlo en tiempo y forma no podrá impugnarla en un momento ulterior.

5. Contra el decreto dictado por el letrado o letrada de la Administración de Justicia cabrá interponer recurso directo de revisión, sin efecto suspensivo, ante el tribunal que hubiere dictado la orden general de ejecución.

Artículo 552. *Denegación del despacho de la ejecución. Control de oficio. Recursos.*

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

El tribunal examinará de oficio si alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 puede ser calificada como abusiva. Cuando apreciare que alguna cláusula puede ser calificada como tal dará audiencia por quince días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3.^a

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, a su elección, intentar recurso de reposición previo al de apelación.

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.

4. Cuando la ejecución se fundamente en un contrato celebrado entre un empresario o profesional y un consumidor o usuario, y el tribunal en su examen de oficio apreciare que alguna de las cláusulas que constituyen el fundamento de la ejecución o que hayan determinado la cantidad exigible, incluidas en el título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1, puede ser calificada como abusiva dará audiencia por quince días a las partes. Oídas estas, acordará lo procedente en el plazo de cinco días hábiles conforme a lo previsto en el

artículo 561.1.3.^a Una vez firme el auto que resuelva la controversia, el pronunciamiento sobre la abusividad tendrá eficacia de cosa juzgada.

Artículo 553. *Notificación.*

El auto que autorice y despache ejecución así como el decreto que en su caso hubiera dictado el Letrado de la Administración de Justicia, junto con copia de la demanda ejecutiva, serán notificados simultáneamente al ejecutado o, en su caso, al procurador que le represente, sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda personarse en la ejecución, entendiéndose con él, en tal caso, las ulteriores actuaciones.

Artículo 554. *Medidas inmediatas tras el auto de despacho de la ejecución.*

1. En los casos en que no se establezca requerimiento de pago, las medidas a que se refiere el número 2.º del apartado 3 del artículo 551 se llevarán a efecto de inmediato, sin oír previamente al ejecutado ni esperar a la notificación del decreto dictado al efecto.

2. Aunque deba efectuarse requerimiento de pago, se procederá también en la forma prevista en el apartado anterior cuando así lo solicite el ejecutante, justificando, a juicio del Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, que cualquier demora en la localización e investigación de bienes podría frustrar el buen fin de la ejecución.

Artículo 555. *Acumulación de ejecuciones.*

1. A instancia de cualquiera de las partes, o de oficio, se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia la acumulación de los procesos de ejecución pendientes entre el mismo acreedor ejecutante y el mismo deudor ejecutado.

2. Los procesos de ejecución que se sigan frente al mismo ejecutado podrán acumularse, a instancia de cualquiera de los ejecutantes, si el Letrado de la Administración de Justicia competente en el proceso más antiguo lo considera más conveniente para la satisfacción de todos los acreedores ejecutantes.

3. La petición de acumulación se sustanciará en la forma prevenida en los artículos 74 y siguientes.

4. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes.

CAPÍTULO IV

De la oposición a la ejecución y de la impugnación de actos de ejecución contrarios a la ley o al título ejecutivo

Artículo 556. *Oposición a la ejecución de resoluciones procesales o arbitrales o de los acuerdos de mediación.*

1. Si el título ejecutivo fuera una resolución procesal o arbitral de condena o un acuerdo de mediación, el ejecutado, dentro de los diez días siguientes a la notificación del auto en que se despache ejecución, podrá oponerse a ella por escrito alegando el pago o cumplimiento de lo ordenado en la sentencia, laudo o acuerdo, que habrá de justificar documentalmente.

También se podrá oponer la caducidad de la acción ejecutiva, y los pactos y transacciones que se hubiesen convenido para evitar la ejecución, siempre que dichos pactos y transacciones consten en documento público.

2. La oposición que se formule en los casos del apartado anterior no suspenderá el curso de la ejecución.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la ejecución se haya despachado en virtud del auto a que se refiere el número 8º del apartado 2 del artículo 517, una vez el Letrado de la Administración de Justicia haya tenido por formulada oposición a la ejecución, en la misma resolución ordenará la suspensión de ésta. Esta oposición podrá

fundarse en cualquiera de las causas previstas en el artículo siguiente y en las que se expresan a continuación:

- 1.^a Culpa exclusiva de la víctima.
- 2.^a Fuerza mayor extraña a la conducción o al funcionamiento del vehículo.
- 3.^a Concurrencia de culpas.

Artículo 557. *Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales.*

1. Cuando se despache ejecución por los títulos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º, así como por otros documentos con fuerza ejecutiva a que se refiere el número 9.º del apartado 2 del artículo 517, el ejecutado sólo podrá oponerse a ella, en el tiempo y en la forma prevista en el artículo anterior, si se funda en alguna de las causas siguientes:

- 1.^a Pago, que pueda acreditar documentalmente.
- 2.^a Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva.
- 3.^a Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.
- 4.^a Prescripción y caducidad.
- 5.^a Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente.
- 6.^a Transacción, siempre que conste en documento público.
- 7.^a Que el título contenga cláusulas abusivas.

2. Si se formulare la oposición prevista en el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia mediante diligencia de ordenación suspenderá el curso de la ejecución.

Artículo 558. *Oposición por pluspetición. Especialidades.*

1. La oposición fundada exclusivamente en pluspetición o exceso no suspenderá el curso de la ejecución, a no ser que el ejecutado ponga a disposición del Tribunal, para su inmediata entrega por el Letrado de la Administración de Justicia al ejecutante, la cantidad que considere debida. Fuera de este caso, la ejecución continuará su curso, pero el producto de la venta de bienes embargados, en lo que exceda de la cantidad reconocida como debida por el ejecutado, no se entregará al ejecutante mientras la oposición no haya sido resuelta.

2. En los casos a que se refieren los artículos 572 y 574, sobre saldos de cuentas e intereses variables, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a solicitud del ejecutado, podrá designar mediante diligencia de ordenación perito que, previa provisión de fondos, emita dictamen sobre el importe de la deuda. De este dictamen se dará traslado a ambas partes para que en el plazo común de cinco días presenten sus alegaciones sobre el dictamen emitido. Si ambas partes estuvieran conformes con lo dictaminado o no hubieran presentado alegaciones en el plazo para ello concedido, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto de conformidad con aquel dictamen. Contra este decreto cabrá interponer recurso directo de revisión, sin efectos suspensivos, ante el Tribunal.

En caso de controversia o cuando solamente una de las partes hubiera presentado alegaciones, el Letrado de la Administración de Justicia señalará día y hora para la celebración de vista ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución.

Artículo 559. *Sustanciación y resolución de la oposición por defectos procesales.*

1. El ejecutado podrá también oponerse a la ejecución alegando los defectos siguientes:
 - 1.º Carecer el ejecutado del carácter o representación con que se le demanda.
 - 2.º Falta de capacidad o de representación del ejecutante o no acreditar el carácter o representación con que demanda.
 - 3.º Nulidad radical del despacho de la ejecución por no contener la sentencia o el laudo arbitral pronunciamientos de condena, o por no cumplir el documento presentado, el laudo o el acuerdo de mediación los requisitos legales exigidos para llevar aparejada ejecución, o por infracción, al despacharse ejecución, de lo dispuesto en el artículo 520.

4.º Si el título ejecutivo fuera un laudo arbitral no protocolizado notarialmente, la falta de autenticidad de éste.

2. Cuando la oposición del ejecutado se fundare, exclusivamente o junto con otros motivos o causas, en defectos procesales, el ejecutante podrá formular alegaciones sobre éstos, en el plazo de cinco días. Si el tribunal entendiere que el defecto es subsanable, concederá mediante providencia al ejecutante un plazo de diez días para subsanarlo.

Cuando el defecto o falta no sea subsanable o no se subsanare dentro de este plazo, se dictará auto dejando sin efecto la ejecución despachada, con imposición de las costas al ejecutante. Si el tribunal no apreciase la existencia de los defectos procesales a que se limite la oposición, dictará auto desestimándola y mandando seguir la ejecución adelante, e impondrá al ejecutado las costas de la oposición.

Artículo 560. *Sustanciación de la oposición por motivos de fondo.*

Cuando se haya resuelto sobre la oposición a la ejecución por motivos procesales o éstos no se hayan alegado, el ejecutante podrá impugnar la oposición basada en motivos de fondo en el plazo de cinco días, contados desde que se le notifique la resolución sobre aquellos motivos o desde el traslado del escrito de oposición.

Las partes, en sus respectivos escritos de oposición y de impugnación de ésta, podrán solicitar la celebración de vista, que el Tribunal acordará mediante providencia si la controversia sobre la oposición no pudiere resolverse con los documentos aportados, señalándose por el Letrado de la Administración de Justicia día y hora para su celebración dentro de los diez siguientes a la conclusión del trámite de impugnación.

Si no se solicitara la vista o si el tribunal no considerase procedente su celebración, se resolverá sin más trámites la oposición conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Cuando se acuerde la celebración de vista, si no compareciere a ella el ejecutado el tribunal le tendrá por desistido de la oposición y adoptará las resoluciones previstas en el artículo 442. Si no compareciere el ejecutante, el tribunal resolverá sin oírle sobre la oposición a la ejecución. Compareciendo ambas partes, se desarrollará la vista con arreglo a lo previsto para el juicio verbal, dictándose a continuación la resolución que proceda conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 561. *Auto resolutorio de la oposición por motivos de fondo.*

1. Oídas las partes sobre la oposición a la ejecución no fundada en defectos procesales y, en su caso, celebrada la vista, el tribunal adoptará, mediante auto, a los solos efectos de la ejecución, alguna de las siguientes resoluciones:

1.ª Declarar procedente que la ejecución siga adelante por la cantidad que se hubiese despachado, cuando la oposición se desestimare totalmente. En caso de que la oposición se hubiese fundado en pluspetición y ésta se desestimare parcialmente, la ejecución se declarará procedente sólo por la cantidad que corresponda.

El auto que desestime totalmente la oposición condenará en las costas de ésta al ejecutado, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 para la condena en costas en primera instancia.

2.ª Declarar que no procede la ejecución, cuando se estimare alguno de los motivos de oposición enumerados en los artículos 556 y 557 o se considerare enteramente fundada la pluspetición que se hubiere admitido conforme al artículo 558.

2. Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien despachando la misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas. Una vez firme el auto, el pronunciamiento sobre la abusividad tendrá eficacia de cosa juzgada.

3. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afección que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición.

4. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación, que no suspenderá el curso de la ejecución si la resolución recurrida fuera desestimatoria de la oposición.

Cuando la resolución recurrida sea estimatoria de la oposición el ejecutante podrá solicitar que se mantengan los embargos y medidas de garantía adoptadas y que se adopten las que procedan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 700, y el tribunal así lo acordará, mediante providencia, siempre que el ejecutante preste caución suficiente, que se fijará en la propia resolución, para asegurar la indemnización que pueda corresponder al ejecutado en caso de que la estimación de la oposición sea confirmada.

Artículo 562. *Impugnación de infracciones legales en el curso de la ejecución.*

1. Con independencia de la oposición a la ejecución por el ejecutado según lo dispuesto en los artículos anteriores, todas las personas a que se refiere el artículo 538 podrán denunciar la infracción de normas que regulen los actos concretos del proceso de ejecución:

1.º Por medio del recurso de reposición establecido en la presente ley si la infracción constara o se cometiera en resolución del Tribunal de la ejecución o del Letrado de la Administración de Justicia.

2.º Por medio del recurso de apelación en los casos en que expresamente se prevea en esta Ley.

3.º Mediante escrito dirigido al Tribunal si no existiera resolución expresa frente a la que recurrir. En el escrito se expresará con claridad la resolución o actuación que se pretende para remediar la infracción alegada.

2. Si se alegase que la infracción entraña nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Letrado de la Administración de Justicia o éste entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello.

Artículo 563. *Actos de ejecución contradictorios con el título ejecutivo judicial.*

1. Cuando, habiéndose despachado ejecución en virtud de sentencias o resoluciones judiciales, el tribunal competente para la ejecución provea en contradicción con el título ejecutivo, la parte perjudicada podrá interponer recurso de reposición y, si se desestimare, de apelación.

Si la resolución contraria al título ejecutivo fuere dictada por el Letrado de la Administración de Justicia, previa reposición, cabrá contra ella recurso de revisión ante el tribunal y, si fuera desestimado, recurso de apelación.

2. En los casos del apartado anterior, la parte que recurra podrá pedir la suspensión de la concreta actividad ejecutiva impugnada, que se concederá si, a juicio del Tribunal, presta caución suficiente para responder de los daños que el retraso pueda causar a la otra parte.

Podrá constituirse la caución en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.

Artículo 564. *Defensa jurídica del ejecutado fundada en hechos y actos no comprendidos en las causas de oposición a la ejecución.*

Si, después de precluidas las posibilidades de alegación en juicio o con posterioridad a la producción de un título ejecutivo extrajudicial, se produjesen hechos o actos, distintos de los admitidos por esta Ley como causas de oposición a la ejecución, pero jurídicamente relevantes respecto de los derechos de la parte ejecutante frente al ejecutado o de los deberes del ejecutado para con el ejecutante, la eficacia jurídica de aquellos hechos o actos podrá hacerse valer en el proceso que corresponda.

CAPÍTULO V

De la suspensión y término de la ejecución

Artículo 565. *Alcance y norma general sobre suspensión de la ejecución.*

1. Sólo se suspenderá la ejecución en los casos en que la Ley lo ordene de modo expreso, o así lo acuerden todas las partes personadas en la ejecución.

2. Decretada la suspensión, podrán, no obstante, adoptarse o mantenerse medidas de garantía de los embargos acordados y se practicarán, en todo caso, los que ya hubieren sido acordados.

Artículo 566. *Suspensión, sobreseimiento y reanudación de la ejecución en casos de rescisión y de revisión de sentencia firme.*

1. Si, despachada ejecución, se interpusiera y admitiera demanda de revisión o de rescisión de sentencia firme dictada en rebeldía, el tribunal competente para la ejecución podrá ordenar, a instancia de parte, y si las circunstancias del caso lo aconsejaren, que se suspendan las actuaciones de ejecución de la sentencia. Para acordar la suspensión el tribunal deberá exigir al que la pida caución por el valor de lo litigado y los daños y perjuicios que pudieren irrogarse por la inejecución de la sentencia. Antes de decidir sobre la suspensión de la ejecución de la sentencia objeto de revisión, el tribunal oirá el parecer del Ministerio Fiscal.

La caución a que se refiere el párrafo anterior podrá otorgarse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.

2. Se alzarán la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando le conste al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la desestimación de la revisión o de la demanda de rescisión de sentencia dictada en rebeldía.

3. Se sobreseerá por el Letrado de la Administración de Justicia la ejecución cuando se estime la revisión o cuando, después de rescindida la sentencia dictada en rebeldía, se dicte sentencia absolutoria del demandado.

4. Cuando, rescindida la sentencia dictada en rebeldía, se dicte sentencia con el mismo contenido que la rescindida o que, aun siendo de distinto contenido, tuviere pronunciamientos de condena, se procederá a su ejecución, considerándose válidos y eficaces los actos de ejecución anteriores en lo que fueren conducentes para lograr la efectividad de los pronunciamientos de dicha sentencia.

Artículo 567. *Interposición de recursos ordinarios y suspensión.*

La interposición de recursos ordinarios no suspenderá, por sí misma, el curso de las actuaciones ejecutivas. Sin embargo, si el ejecutado acredita que la resolución frente a la que recurre le produce daño de difícil reparación podrá solicitar del Tribunal que despachó la ejecución la suspensión de la actuación recurrida, prestando, en las formas permitidas por esta ley, caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir.

Artículo 568. *Suspensión en caso de situaciones concursales o preconcursales.*

1. No se dictará auto autorizando y despachando la ejecución cuando conste al Tribunal que el demandado se halla en situación de concurso o se haya efectuado la comunicación a que se refiere el artículo 5 bis de la Ley Concursal y respecto a los bienes determinados en dicho artículo. En este último caso, cuando la ejecución afecte a una garantía real, se tendrá por iniciada la ejecución a los efectos del artículo 57.3 de la Ley Concursal para el caso de que sobrevenga finalmente el concurso a pesar de la falta de despacho de ejecución.

2. El Letrado de la Administración de Justicia decretará la suspensión de la ejecución en el estado en que se halle en cuanto conste en el procedimiento la declaración del concurso. El inicio de la ejecución y la continuación del procedimiento ya iniciado que se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y pignorados estarán sujetos a cuanto establece la Ley Concursal.

3. Si existieran varios demandados, y sólo alguno o algunos de ellos se encontraran en el supuesto al que se refieren los dos apartados anteriores, la ejecución no se suspenderá respecto de los demás.

Artículo 569. *Suspensión por prejudicialidad penal.*

1. La presentación de denuncia o la interposición de querrela en que se expongan hechos de apariencia delictiva relacionados con el título ejecutivo o con el despacho de la ejecución forzosa no determinarán, por sí solas, que se decrete la suspensión de ésta.

Sin embargo, si se encontrase pendiente causa criminal en que se investiguen hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, el Tribunal que la autorizó, oídas las partes y el Ministerio Fiscal, acordará la suspensión de la ejecución.

2. Si la causa penal a que se refiere el apartado anterior finalizare por resolución en que se declare la inexistencia del hecho o no ser éste delictivo, el ejecutante podrá pedir indemnización de daños y perjuicios, en los términos del apartado séptimo del artículo 40.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, la ejecución podrá seguir adelante si el ejecutante presta, en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529, caución suficiente, a juicio del Tribunal que la despachó, para responder de lo que perciba y de los daños y perjuicios que la ejecución produzca al ejecutado.

Artículo 570. *Final de la ejecución.*

La ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del Letrado de la Administración de Justicia, contra el cual podrá interponerse recurso directo de revisión.

TÍTULO IV

De la ejecución dineraria

CAPÍTULO I

De la ejecución dineraria: disposiciones generales

Artículo 571. *Ámbito del presente Título.*

Las disposiciones del presente Título se aplicarán cuando la ejecución forzosa proceda en virtud de un título ejecutivo del que, directa o indirectamente, resulte el deber de entregar una cantidad de dinero líquida.

Artículo 572. *Cantidad líquida. Ejecución por saldo de operaciones.*

1. Para el despacho de la ejecución se considerará líquida toda cantidad de dinero determinada, que se exprese en el título con letras, cifras o guarismos comprensibles. En caso de disconformidad entre distintas expresiones de cantidad, prevalecerá la que conste con letras. No será preciso, sin embargo, al efecto de despachar ejecución, que sea líquida la cantidad que el ejecutante solicite por los intereses que se pudieran devengar durante la ejecución y por las costas que ésta origine.

2. También podrá despacharse ejecución por el importe del saldo resultante de operaciones derivadas de contratos formalizados en escritura pública o en póliza intervenida por corredor de comercio colegiado, siempre que se haya pactado en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo.

En este caso, sólo se despachará la ejecución si el acreedor acredita haber notificado previamente al ejecutado y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible resultante de la liquidación.

Artículo 573. *Documentos que han de acompañarse a la demanda ejecutiva por saldo de cuenta.*

1. En los casos a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, a la demanda ejecutiva deberán acompañarse, además del título ejecutivo y de los documentos a que se refiere el artículo 550, los siguientes:

1.º El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución.

2.º El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo.

3.º El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible.

2. También podrán acompañarse a la demanda, cuando el ejecutante lo considere conveniente, los justificantes de las diversas partidas de cargo y abono.

3. Si el acreedor tuviera duda sobre la realidad o exigibilidad de alguna partida o sobre su efectiva cuantía, podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que le resulta indubitada y reservar la reclamación del resto para el proceso declarativo que corresponda, que podrá ser simultáneo a la ejecución.

Artículo 574. *Ejecución en casos de intereses variables.*

1. El ejecutante expresará en la demanda ejecutiva las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide el despacho de la ejecución en los siguientes casos:

1.º Cuando la cantidad que reclama provenga de un préstamo o crédito en el que se hubiera pactado un interés variable.

2.º Cuando la cantidad reclamada provenga de un préstamo o crédito en el que sea preciso ajustar las paridades de distintas monedas y sus respectivos tipos de interés.

2. En todos los casos anteriores será de aplicación lo dispuesto en los números segundo y tercero del apartado primero del artículo anterior y en los apartados segundo y tercero de dicho artículo.

Artículo 575. *Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución.*

1. La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.

Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior, la cantidad que provisionalmente se fije para dichos conceptos podrá exceder del límite indicado.

1 bis. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

2. Sin perjuicio de la pluspetición que pueda alegar el ejecutado, el tribunal no podrá denegar el despacho de la ejecución porque entienda que la cantidad debida es distinta de la fijada por el ejecutante en la demanda ejecutiva.

3. Sin embargo, no se despachará ejecución si, en su caso, la demanda ejecutiva no expresase los cálculos a que se refieren los artículos anteriores o a ella no se acompañasen los documentos que estos preceptos exigen.

Artículo 576. *Intereses de la mora procesal.*

1. Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

2. En los casos de revocación parcial, el tribunal resolverá sobre los intereses de demora procesal conforme a su prudente arbitrio, razonándolo al efecto.

3. Lo establecido en los anteriores apartados será de aplicación a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional, los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que impongan el pago de cantidad líquida, salvo las especialidades legalmente previstas para las Haciendas Públicas.

Artículo 577. *Deuda en moneda extranjera.*

1. Si el título fijase la cantidad de dinero en moneda extranjera, se despachará la ejecución para obtenerla y entregarla. Las costas y gastos, así como los intereses de demora procesal, se abonarán en la moneda nacional.

2. Para el cálculo de los bienes que han de ser embargados, la cantidad de moneda extranjera se computará según el cambio oficial al día del despacho de la ejecución.

En el caso de que se trate de una moneda extranjera sin cotización oficial, el cómputo se hará aplicando el cambio que, a la vista de las alegaciones y documentos que aporte el ejecutante en la demanda, el tribunal considere adecuado, sin perjuicio de la ulterior liquidación de la condena, que se efectuará conforme a lo dispuesto en los artículos 714 a 716 de esta Ley.

Artículo 578. *Vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda.*

1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, venciera algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiera así el actor y sin necesidad de retrotraer el procedimiento.

2. La ampliación de la ejecución podrá solicitarse en la demanda ejecutiva. En este caso, al notificarle el auto que despache la ejecución, se advertirá al ejecutado que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no se hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes.

Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada.

3. La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse constar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 613 de esta Ley.

En el caso del apartado anterior, la ampliación de la ejecución no comportará la adopción automática de estas medidas, que sólo se acordarán, si procede, cuando el ejecutante las solicite después de cada vencimiento que no hubiera sido atendido.

Artículo 579. *Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.*

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la

completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.

CAPÍTULO II

Del requerimiento de pago

Artículo 580. *Casos en que no procede el requerimiento de pago.*

Cuando el título ejecutivo consista en resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia, resoluciones judiciales o arbitrales o que aprueben transacciones o convenios alcanzados dentro del proceso, o acuerdos de mediación, que obliguen a entregar cantidades determinadas de dinero, no será necesario requerir de pago al ejecutado para proceder al embargo de sus bienes.

Artículo 581. *Casos en que procede el requerimiento de pago.*

1. Cuando la ejecución para la entrega de cantidades determinadas de dinero no se funde en resoluciones procesales o arbitrales, despachada la ejecución, se requerirá de pago al ejecutado por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de la demanda y, si no pagase en el acto, el letrado o letrada de la Administración de Justicia procederá al embargo de sus bienes en la medida suficiente para responder de la cantidad por la que se haya despachado ejecución y las costas de ésta.

2. No se practicará el requerimiento establecido en el apartado anterior cuando a la demanda ejecutiva se haya acompañado acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación.

Artículo 582. *Lugar del requerimiento de pago.*

El requerimiento de pago se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Podrá también hacerse través de la sede judicial electrónica en el caso de que el ejecutado esté obligado a intervenir con la Administración de Justicia a través de medios electrónicos. Pero, a petición del ejecutante, el requerimiento podrá hacerse, además, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado.

Si no se encontrase el ejecutado en el domicilio que conste en el título ejecutivo, podrá practicarse el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de intentar de nuevo el

requerimiento con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para los actos de comunicación mediante entrega de la resolución o de cédula y, en su caso, para la comunicación edictal.

Artículo 583. *Pago por el ejecutado. Costas.*

1. Si el ejecutado pagase en el acto del requerimiento o antes del despacho de la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia pondrá la suma de dinero correspondiente a disposición del ejecutante, y entregará al ejecutado justificante del pago realizado.

2. Aunque pague el deudor en el acto del requerimiento, serán de su cargo todas las costas causadas, salvo que justifique que, por causa que no le sea imputable, no pudo efectuar el pago antes de que el acreedor promoviera la ejecución.

3. Satisfechos intereses y costas, de haberse devengado, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminada la ejecución.

CAPÍTULO III

Del embargo de bienes

Sección 1.ª De la traba de los bienes

Artículo 584. *Alcance objetivo y suficiencia del embargo.*

No se embargarán bienes cuyo previsible valor exceda de la cantidad por la que se haya despachado ejecución, salvo que en el patrimonio del ejecutado sólo existieren bienes de valor superior a esos conceptos y la afección de dichos bienes resultare necesaria a los fines de la ejecución.

Artículo 585. *Evitación del embargo mediante consignación.*

Despachada la ejecución, se procederá al embargo de bienes conforme a lo dispuesto en la presente Ley, a no ser que el ejecutado consignare la cantidad por la que ésta se hubiere despachado, en cuyo caso se suspenderá el embargo.

El ejecutado que no hubiere hecho la consignación antes del embargo podrá efectuarla en cualquier momento posterior, antes de que se resuelva la oposición a la ejecución. En este caso, una vez realizada la consignación, se alzarán los embargos que se hubiesen trabado.

Artículo 586. *Destino de la cantidad consignada.*

Si el ejecutado formulare oposición, la cantidad consignada conforme al artículo anterior se depositará en el establecimiento designado para ello y el embargo seguirá en suspenso.

Si el ejecutado no formulare oposición, la cantidad consignada para evitar el embargo se entregará al ejecutante sin perjuicio de la posterior liquidación de intereses y costas.

Artículo 587. *Momento del embargo.*

1. El embargo se entenderá hecho desde que se decrete por el Letrado de la Administración de Justicia o se reseñe la descripción de un bien en el acta de la diligencia de embargo, aunque no se hayan adoptado aún medidas de garantía o publicidad de la traba. El Letrado de la Administración de Justicia adoptará inmediatamente dichas medidas de garantía y publicidad, expidiendo de oficio los despachos precisos, de los que, en su caso, se hará entrega al procurador del ejecutante que así lo hubiera solicitado.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las normas de protección del tercero de buena fe que deban ser aplicadas.

Artículo 588. *Nulidad del embargo indeterminado. Embargo de cuentas abiertas en entidades de crédito.*

1. Será nulo el embargo sobre bienes y derechos cuya efectiva existencia no conste.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán embargarse los depósitos bancarios y los saldos favorables que arrojen las cuentas abiertas en entidades de crédito, siempre que, en razón del título ejecutivo, se determine por el Letrado de la Administración de Justicia una cantidad como límite máximo.

De lo que exceda de ese límite podrá el ejecutado disponer libremente.

3. Cuando los fondos se encuentren depositados en cuentas a nombre de varios titulares sólo se embargará la parte correspondiente al deudor. A estos solos efectos, en el caso de cuentas de titularidad indistinta con solidaridad activa frente al depositario o de titularidad conjunta mancomunada, el embargo podrá alcanzar a la parte del saldo correspondiente al deudor, entendiéndose que corresponde a partes iguales a los titulares de la cuenta, salvo que conste una titularidad material de los fondos diferente.

4. Cuando en la cuenta afectada por el embargo se efectúe habitualmente el abono del salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, deberán respetarse las limitaciones establecidas en esta Ley, mediante su aplicación sobre el importe que deba considerarse sueldo, salario, pensión o retribución del deudor o su equivalente. A estos efectos se considerará sueldo, salario, pensión, retribución o su equivalente el importe ingresado en dicha cuenta por ese concepto en el mes en el que se practique el embargo o, en su defecto, en el mes anterior.

Artículo 589. *Manifestación de bienes del ejecutado.*

1. Salvo que el ejecutante señale bienes cuyo embargo estime suficiente para el fin de la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia requerirá, mediante diligencia de ordenación, de oficio al ejecutado para que manifieste relacionadamente bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, con expresión, en su caso, de cargas y gravámenes, así como, en el caso de inmuebles, si están ocupados, por qué personas y con qué título.

2. El requerimiento al ejecutado para la manifestación de sus bienes se hará con apercibimiento de las sanciones que pueden imponerse, cuando menos por desobediencia grave, en caso de que no presente la relación de sus bienes, incluya en ella bienes que no sean suyos, excluya bienes propios susceptibles de embargo o no desvele las cargas y gravámenes que sobre ellos pesaren.

3. Si el ejecutado no señalare bienes susceptibles de embargo o el valor de los señalados fuera insuficiente para el fin de la ejecución, el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto advirtiendo al ejecutado de que, en caso de probabilidad de insolvencia, de insolvencia inminente o de insolvencia actual, puede comunicar al juzgado competente el inicio o la voluntad de iniciar negociaciones con acreedores para alcanzar un plan de reestructuración, con paralización de las ejecuciones durante esa negociación en los términos establecidos por la ley; y que, si encontrándose en estado de insolvencia actual no lo hace, tiene el deber de solicitar la declaración de concurso de acreedores dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiera conocido o debido conocer ese estado de insolvencia.

4. El Letrado de la Administración de Justicia podrá también, mediante decreto, imponer multas coercitivas periódicas al ejecutado que no respondiere debidamente al requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Para fijar la cuantía de las multas, se tendrá en cuenta la cantidad por la que se haya despachado ejecución, la resistencia a la presentación de la relación de bienes y la capacidad económica del requerido, pudiendo modificarse o dejarse sin efecto el apremio económico en atención a la ulterior conducta del requerido y a las alegaciones que pudiere efectuar para justificarse.

Frente a estas resoluciones del Secretario cabrá recurso directo de revisión, sin efecto suspensivo, ante el Tribunal que conozca de la ejecución.

Artículo 590. *Investigación judicial del patrimonio del ejecutado.*

A instancias del ejecutante que no pudiere designar bienes del ejecutado suficientes para el fin de la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia acordará, por diligencia de ordenación, dirigirse a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique, para que faciliten la relación de bienes

o derechos del ejecutado de los que tengan constancia. Al formular estas indicaciones, el ejecutante deberá expresar sucintamente las razones por las que estime que la entidad, organismo, registro o persona de que se trate dispone de información sobre el patrimonio del ejecutado. Cuando lo solicite el ejecutante y a su costa, su procurador podrá intervenir en el diligenciamiento de los oficios que hubieran sido librados a tal efecto y recibir la cumplimentación de los mismos, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.

El Letrado de la Administración de Justicia no reclamará datos de organismos y registros cuando el ejecutante pudiera obtenerlos por sí mismo, o a través de su procurador, debidamente facultado al efecto por su poderdante.

Artículo 591. *Deber de colaboración.*

1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar su colaboración en las actuaciones de ejecución y a entregar al Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución o al procurador del ejecutante, cuando así lo solicite su representado y a su costa, cuantos documentos y datos tengan en su poder, y cuya entrega haya sido acordada por el Letrado de la Administración de Justicia, sin más limitaciones que los que imponen el respeto a los derechos fundamentales o a los límites que, para casos determinados, expresamente impongan las leyes. Cuando dichas personas o entidades alegaran razones legales o de respeto a los derechos fundamentales para no realizar la entrega dejando sin atender la colaboración que les hubiera sido requerida, el Letrado de la Administración de Justicia dará cuenta al Tribunal para que éste acuerde lo procedente.

2. El Tribunal, previa audiencia de los interesados, podrá, en pieza separada, acordar la imposición de multas coercitivas periódicas a las personas y entidades que no presten la colaboración que el Tribunal les haya requerido con arreglo al apartado anterior. En la aplicación de estos apremios, el Tribunal tendrá en cuenta los criterios previstos en el apartado 3 del artículo 589.

3. Las sanciones impuestas al amparo de este artículo se someten al régimen de recursos previstos en el Título V del Libro VII de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 592. *Orden en los embargos. Embargo de empresas.*

1. Si acreedor y deudor no hubieren pactado otra cosa, dentro o fuera de la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución embargará los bienes del ejecutado procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado.

2. Si por las circunstancias de la ejecución resultase imposible o muy difícil la aplicación de los criterios establecidos en el apartado anterior, los bienes se embargarán por el siguiente orden:

1.º Dinero o cuentas corrientes de cualquier clase.

2.º Créditos y derechos realizables en el acto o a corto plazo, y títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores.

3.º Joyas y objetos de arte.

4.º Rentas en dinero, cualquiera que sea su origen y la razón de su devengo.

5.º Intereses, rentas y frutos de toda especie.

6.º Bienes muebles o semovientes, acciones, títulos o valores no admitidos a cotización oficial y participaciones sociales.

7.º Bienes inmuebles.

8.º Sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

9.º Créditos, derechos y valores realizables a medio y largo plazo.

3. También podrá decretarse el embargo de empresas cuando, atendidas todas las circunstancias, resulte preferible al embargo de sus distintos elementos patrimoniales.

Sección 2.^a Del embargo de bienes de terceros y de la tercería de dominio

Artículo 593. *Pertenencia al ejecutado. Prohibición de alzamiento de oficio del embargo.*

1. Para juzgar sobre la pertenencia al ejecutado de los bienes que se proponga embargar, el Letrado de la Administración de Justicia, sin necesidad de investigaciones ni otras actuaciones, se basará en indicios y signos externos de los que razonablemente pueda deducir aquélla.

2. Cuando por percepción directa o por manifestaciones del ejecutado o de otras personas, el Letrado de la Administración de Justicia tuviera motivos racionales para entender que los bienes que se propone trabar pueden pertenecer a un tercero, ordenará mediante diligencia de ordenación que se le haga saber la inminencia de la traba. Si, en el plazo de cinco días, el tercero no compareciere o no diere razones, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto mandando trabar los bienes, a no ser que las partes, dentro del mismo plazo concedido al tercero, hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. Si el tercero se opusiere razonadamente al embargo aportando, en su caso, los documentos que justifiquen su derecho, el Letrado de la Administración de Justicia, previo traslado a las partes por plazo común de cinco días, remitirá los autos al Tribunal para que resuelva lo que proceda.

3. Tratándose de bienes cuyo dominio sea susceptible de inscripción registral, se ordenará, en todo caso, su embargo a no ser que el tercero acredite ser titular registral mediante la correspondiente certificación del Registrador, quedando a salvo el derecho de los eventuales titulares no inscritos, que podrá ejercitarse contra quien y como corresponda.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el bien de cuyo embargo se trate sea la vivienda familiar del tercero y éste presentare al Tribunal el documento privado que justifique su adquisición, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado a las partes y, si éstas, en el plazo de cinco días, manifestaren su conformidad en que no se realice el embargo, el Secretario se abstendrá de acordarlo.

Artículo 594. *Posterior transmisión de bienes embargados no pertenecientes al ejecutado.*

1. El embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz. Si el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de la tercería de dominio, no podrá impugnar la enajenación de los bienes embargados, si el rematante o adjudicatario los hubiera adquirido de modo irrevindicable, conforme a lo establecido en la legislación sustantiva.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o de nulidad de la enajenación.

Artículo 595. *Tercería de dominio. Legitimación.*

1. Podrá interponer tercería de dominio, en forma de demanda, quien, sin ser parte en la ejecución, afirme ser dueño de un bien embargado como perteneciente al ejecutado y que no ha adquirido de éste una vez trabado el embargo.

2. Podrán también interponer tercerías para el alzamiento del embargo quienes sean titulares de derechos que, por disposición legal expresa, puedan oponerse al embargo o a la realización forzosa de uno o varios bienes embargados como pertenecientes al ejecutado.

3. Con la demanda de tercería de dominio deberá aportarse un principio de prueba por escrito del fundamento de la pretensión del tercerista.

Artículo 596. *Momento de interposición y posible rechazo de plano de la tercería de dominio.*

1. La tercería de dominio podrá interponerse desde que se haya embargado el bien o bienes a que se refiera, aunque el embargo sea preventivo.

2. El tribunal, mediante auto, rechazará de plano y sin sustanciación alguna la demanda de tercería de dominio a la que no se acompañe el principio de prueba exigido en el apartado 3 del artículo anterior, así como la que se interponga con posterioridad al momento en que, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil, se produzca la transmisión del bien al acreedor o al tercero que lo adquiera en pública subasta.

Artículo 597. *Prohibición de segundas y ulteriores tercerías.*

No se permitirá, en ningún caso, segunda o ulterior tercería sobre los mismos bienes, fundada en títulos o derechos que poseyera el que la interponga al tiempo de formular la primera.

Artículo 598. *Efectos de la admisión de la tercería.*

1. La admisión de la demanda de tercería sólo suspenderá la ejecución respecto del bien a que se refiera, debiendo el Letrado de la Administración de Justicia adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a la suspensión acordada.

2. Admitida la demanda por el Letrado de la Administración de Justicia, el Tribunal, previa audiencia de las partes si lo considera necesario, podrá condicionar la suspensión de la ejecución respecto del bien a que se refiere la demanda de tercería a que el tercerista preste caución por los daños y perjuicios que pudiera producir al acreedor ejecutante. Esta caución podrá otorgarse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.

3. La admisión de una tercería de dominio será razón suficiente para que el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia de parte, ordene, mediante decreto, la mejora del embargo.

Artículo 599. *Competencia y sustanciación.*

La tercería de dominio, que habrá de interponerse ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, se resolverá por el tribunal que dictó la orden general y despacho de la misma y se sustanciará por los trámites previstos para el juicio verbal.

Artículo 600. *Legitimación pasiva. Litisconsorcio voluntario. Intervención del ejecutado no demandado.*

La demanda de tercería se interpondrá frente al acreedor ejecutante y también frente al ejecutado cuando el bien al que se refiera haya sido por él designado.

Aunque no se haya dirigido la demanda de tercería frente al ejecutado, podrá éste intervenir en el procedimiento con los mismos derechos procesales que las partes de la tercería, a cuyo fin se le notificará en todo caso la admisión a trámite de la demanda para que pueda tener la intervención que a su derecho convenga.

Artículo 601. *Objeto de la tercería de dominio.*

1. En la tercería de dominio no se admitirá más pretensión del tercerista que la dirigida al alzamiento del embargo.

2. El ejecutante y, en su caso, el ejecutado, no podrán pretender en la tercería de dominio sino el mantenimiento del embargo o sujeción a la ejecución del bien objeto de tercería.

Artículo 602. *Efectos de la no contestación.*

Si los demandados no contestaran la demanda de tercería de dominio, se entenderá que admiten los hechos alegados en la demanda.

Artículo 603. *Resolución sobre la tercería.*

La tercería de dominio se resolverá por medio de auto, que se pronunciará sobre la pertenencia del bien y la procedencia de su embargo a los únicos efectos de la ejecución en curso, sin que produzca efectos de cosa juzgada en relación con la titularidad del bien.

El auto que decida la tercería se pronunciará sobre las costas, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 394 y siguientes de esta Ley. A los demandados que no contesten no se les impondrán las costas, salvo que el tribunal, razonándolo debidamente, aprecie mala fe en su actuación procesal teniendo en cuenta, en su caso, la intervención que hayan tenido en las actuaciones a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 593.

Artículo 604. *Resolución estimatoria y alzamiento del embargo.*

El auto que estime la tercería de dominio ordenará el alzamiento de la traba y la remoción del depósito, así como la cancelación de la anotación preventiva y de cualquier otra medida de garantía del embargo del bien al que la tercería se refiriera.

Sección 3.ª De los bienes inembargables

Artículo 605. *Bienes absolutamente inembargables.*

No serán en absoluto embargables:

1.º Los animales de compañía, sin perjuicio de la embargabilidad de las rentas que los mismos puedan generar.

1.º bis Los bienes que hayan sido declarados inalienables.

2.º Los derechos accesorios, que no sean alienables con independencia del principal.

3.º Los bienes que carezcan, por sí solos, de contenido patrimonial.

4.º Los bienes expresamente declarados inembargables por alguna disposición legal.

Artículo 606. *Bienes inembargables del ejecutado.*

Son también inembargables:

1.º El mobiliario y el menaje de la casa, así como las ropas del ejecutado y de su familia, en lo que no pueda considerarse superfluo. En general, aquellos bienes como alimentos, combustible y otros que, a juicio del tribunal, resulten imprescindibles para que el ejecutado y las personas de él dependientes puedan atender con razonable dignidad a su subsistencia.

2.º Los libros e instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión, arte u oficio a que se dedique el ejecutado, cuando su valor no guarde proporción con la cuantía de la deuda reclamada.

3.º Los bienes sacros y los dedicados al culto de las religiones legalmente registradas.

4.º Las cantidades expresamente declaradas inembargables por Ley.

5.º Los bienes y cantidades declarados inembargables por Tratados ratificados por España.

Artículo 607. *Embargo de sueldos y pensiones.*

1. Es inembargable el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, que no exceda de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional.

2. Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones que sean superiores al salario mínimo interprofesional se embargarán conforme a esta escala:

1.º Para la primera cuantía adicional hasta la que suponga el importe del doble del salario mínimo interprofesional, el 30 por 100.

2.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un tercer salario mínimo interprofesional, el 50 por 100.

3.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un cuarto salario mínimo interprofesional, el 60 por 100.

4.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un quinto salario mínimo interprofesional, el 75 por 100.

5.º Para cualquier cantidad que exceda de la anterior cuantía, el 90 por 100.

3. Si el ejecutado es beneficiario de más de una percepción, se acumularán todas ellas para deducir una sola vez la parte inembargable. Igualmente serán acumulables los salarios, sueldos y pensiones, retribuciones o equivalentes de los cónyuges cuando el régimen económico que les rijan no sea el de separación de bienes y rentas de toda clase, circunstancia que habrán de acreditar al Letrado de la Administración de Justicia.

4. En atención a las cargas familiares del ejecutado, el Letrado de la Administración de Justicia podrá aplicar una rebaja de entre un 10 a un 15 por ciento en los porcentajes establecidos en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del apartado 2 del presente artículo.

5. Si los salarios, sueldos, pensiones o retribuciones estuvieron gravados con descuentos permanentes o transitorios de carácter público, en razón de la legislación fiscal,

tributaria o de Seguridad Social, la cantidad líquida que percibiera el ejecutado, deducidos éstos, será la que sirva de tipo para regular el embargo.

6. Los anteriores apartados de este artículo serán de aplicación a los ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

7. Las cantidades embargadas de conformidad con lo previsto en este precepto podrán ser entregadas directamente a la parte ejecutante, en la cuenta que ésta designe previamente, si así lo acuerda el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución.

En este caso, tanto la persona o entidad que practique la retención y su posterior entrega como el ejecutante, deberán informar trimestralmente al Letrado de la Administración de Justicia sobre las sumas remitidas y recibidas, respectivamente, quedando a salvo en todo caso las alegaciones que el ejecutado pueda formular, ya sea porque considere que la deuda se halla abonada totalmente y en consecuencia debe dejarse sin efecto la traba, o porque las retenciones o entregas no se estuvieran realizando conforme a lo acordado por el Letrado de la Administración de Justicia.

Contra la resolución del Letrado de la Administración de Justicia acordando tal entrega directa cabrá recurso directo de revisión ante el Tribunal.

Artículo 608. *Ejecución por condena a prestación alimenticia.*

Lo dispuesto en el artículo anterior no será de aplicación cuando se proceda por ejecución de sentencia que condene al pago de alimentos, en todos los casos en que la obligación de satisfacerlos nazca directamente de la Ley, incluyendo los pronunciamientos de las sentencias dictadas en procesos de nulidad, separación o divorcio sobre alimentos debidos al cónyuge o a los hijos o de los decretos o escrituras públicas que formalicen el convenio regulador que los establezcan. En estos casos, así como en los de las medidas cautelares correspondientes, el tribunal fijará la cantidad que puede ser embargada.

Artículo 609. *Efectos de la traba sobre bienes inembargables.*

El embargo trabado sobre bienes inembargables será nulo de pleno derecho.

El ejecutado podrá denunciar esta nulidad ante el Tribunal mediante los recursos ordinarios o por simple comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia si no se hubiera personado en la ejecución ni deseara hacerlo, resolviendo el Tribunal sobre la nulidad denunciada.

Artículo 610. *Reembargo. Efectos.*

1. Los bienes o derechos embargados podrán ser reembargados y el reembolso otorgará al reembargante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes reembargados, una vez satisfechos los derechos de los ejecutantes a cuya instancia se hubiesen decretado embargos anteriores o, sin necesidad de esta satisfacción previa, en el caso del párrafo segundo del apartado siguiente.

2. Si, por cualquier causa, fuere alzado el primer embargo, el ejecutante del proceso en el que se hubiera trabado el primer reembolso quedará en la posición del primer ejecutante y podrá solicitar la realización forzosa de los bienes reembargados.

Sin embargo, el reembargante podrá solicitar la realización forzosa de los bienes reembargados, sin necesidad de alzamiento del embargo o embargos anteriores, cuando los derechos de los embargantes anteriores no hayan de verse afectados por aquella realización.

3. Los ejecutantes de los procesos en que se decretare el reembolso podrán solicitar del Letrado de la Administración de Justicia que adopte medidas de garantía de esta traba siempre que no entorpezcan una ejecución anterior y no sean incompatibles con las adoptadas a favor de quien primero logró el embargo.

Artículo 611. *Embargo de sobrante.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 588, podrá pedirse el embargo de lo que sobrare en la realización forzosa de bienes celebrada en otra ejecución ya despachada.

La cantidad que así se obtenga se ingresará en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones para su disposición en el proceso donde se ordenó el embargo del sobrante.

Cuando los bienes realizados sean inmuebles, se ingresará la cantidad que sobrare después de pagado el ejecutante, así como los acreedores que tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante y que tengan preferencia sobre el acreedor en cuyo favor se acordó el embargo del sobrante.

Artículo 612. *Mejora, reducción y modificación del embargo.*

1. Además de lo dispuesto en los artículos 598 y 604 para los casos de admisión y estimación, respectivamente, de una tercería de dominio, el ejecutante podrá pedir la mejora o la modificación del embargo o de las medidas de garantía adoptadas cuando un cambio de las circunstancias permita dudar de la suficiencia de los bienes embargados en relación con la exacción de la responsabilidad del ejecutado. También el ejecutado podrá solicitar la reducción o la modificación del embargo y de sus garantías, cuando aquél o éstas pueden ser variadas sin peligro para los fines de la ejecución, conforme a los criterios establecidos en el artículo 584.

2. El Letrado de la Administración de Justicia resolverá mediante decreto sobre estas peticiones. Contra dicho decreto cabrá recurso directo de revisión que no producirá efectos suspensivos.

3. Podrá acordarse también la mejora del embargo en los casos previstos en el apartado cuarto del artículo siguiente.

Sección 4.^a De la prioridad del embargante y de la tercería de mejor derecho

Artículo 613. *Efectos del embargo. Anotaciones preventivas y terceros poseedores.*

1. El embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importe de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución.

2. Sin estar completamente reintegrado el ejecutante del capital e intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas a ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por sentencia dictada en tercería de mejor derecho.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando los bienes sean de las clases que permiten la anotación preventiva de su embargo, la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución, tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquéllos hubieran inscrito su adquisición.

4. El ejecutante podrá pedir que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de ésta, acreditando que unos y otras han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior.

Artículo 614. *Tercería de mejor derecho. Finalidad. Prohibición de segunda tercería.*

1. Quien afirme que le corresponde un derecho a que su crédito sea satisfecho con preferencia al del acreedor ejecutante podrá interponer demanda de tercería de mejor derecho, a la que habrá de acompañarse un principio de prueba del crédito que se afirma preferente.

2. No se admitirá la demanda de tercería de mejor derecho si no se acompaña el principio de prueba a que se refiere el apartado anterior. Y, en ningún caso, se permitirá segunda tercería de mejor derecho, que se funde en títulos o derechos que poseyera el que la interponga al tiempo de formular la primera.

Artículo 615. *Tiempo de la tercería de mejor derecho.*

1. La tercería de mejor derecho procederá desde que se haya embargado el bien a que se refiera la preferencia, si ésta fuere especial o desde que se despachare ejecución, si fuere general.

2. No se admitirá demanda de tercería de mejor derecho después de haberse entregado al ejecutante la suma obtenida mediante la ejecución forzosa o, en caso de adjudicación de los bienes embargados al ejecutante, después de que éste adquiera la titularidad de dichos bienes conforme a lo dispuesto en la legislación civil.

Artículo 616. *Efectos de la tercería de mejor derecho.*

1. Interpuesta tercería de mejor derecho, la ejecución forzosa continuará hasta realizar los bienes embargados, depositándose lo que se recaude en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones para reintegrar al ejecutante en las costas de la ejecución y hacer pago a los acreedores por el orden de preferencia que se determine al resolver la tercería.

2. Si el tercerista de mejor derecho dispusiese de título ejecutivo en que conste su crédito, podrá intervenir en la ejecución desde que sea admitida la demanda de tercería. Si no dispusiere de título ejecutivo, el tercerista no podrá intervenir hasta que, en su caso, se estime la demanda.

Artículo 617. *Procedimiento, legitimación pasiva y litisconsorcio.*

1. La tercería de mejor derecho se dirigirá siempre frente al acreedor ejecutante, y se sustanciará por los cauces del juicio verbal.

2. El ejecutado podrá intervenir en el procedimiento de tercería con plenitud de derechos procesales y habrá de ser demandado cuando el crédito cuya preferencia alegue el tercerista no conste en un título ejecutivo.

3. Aún cuando no fuere demandado, se notificará en todo caso al ejecutado la admisión a trámite de la demanda, a fin de que pueda realizar la intervención que a su derecho convenga.

Artículo 618. *Efectos de la no contestación.*

Si los demandados no contestaran la demanda de tercería de mejor derecho, se entenderá que admiten los hechos alegados en la demanda.

Artículo 619. *Allanamiento y desistimiento del ejecutante. Participación del tercerista de preferencia en los costes de la ejecución.*

1. Cuando el crédito del tercerista conste en título ejecutivo, si el ejecutante se allanase a la tercería de mejor derecho, se dictará, sin más trámites, auto ordenando seguir adelante la ejecución para satisfacer en primer término al tercerista, pero el Letrado de la Administración de Justicia no le hará entrega de cantidad alguna sin haber antes satisfecho al ejecutante las tres quintas partes de las costas y gastos originados por las actuaciones llevadas a cabo a su instancia hasta la notificación de la demanda de tercería.

Si el crédito del tercerista no constase en título ejecutivo, el ejecutado que estuviere personado en la tercería deberá expresar su conformidad o disconformidad con el allanamiento del ejecutante dentro de los cinco días siguientes a aquel en que se le hubiera dado traslado del escrito de allanamiento. Si el ejecutado se mostrase conforme con el allanamiento o dejara transcurrir el plazo sin expresar su disconformidad, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior. Cuando el ejecutado se oponga al allanamiento, se dictará auto teniendo por allanado al ejecutante y mandando seguir la tercería con el ejecutado.

2. Si, notificada la demanda de tercería, el ejecutante desistiese de la ejecución, siempre que el crédito del tercerista constase en título ejecutivo, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto ordenando seguir adelante la ejecución para satisfacer en primer término al tercerista. Si no fuera así, dictará decreto de desistimiento del proceso de ejecución, y dará por finalizada ésta, salvo que el ejecutado se mostrare de acuerdo en que prosiga para satisfacer el crédito del tercerista.

Artículo 620. *Efectos de la sentencia. Costas de la tercería y participación del tercerista en los costes de la ejecución.*

1. La sentencia que se dicte en la tercería de mejor derecho resolverá sobre la existencia del privilegio y el orden en que los créditos deben ser satisfechos en la ejecución en que aquella sentencia recaiga, pero sin prejuzgar otras acciones que a cada uno pudiera corresponder, especialmente las de enriquecimiento.

Asimismo, si la sentencia desestimara la tercería, condenará en todas las costas de ésta al tercerista. Cuando la estimare, las impondrá al ejecutante que hubiera contestado a la demanda y, si el ejecutado hubiere intervenido, oponiéndose también a la tercería, las impondrá a éste, por mitad con el ejecutante, salvo cuando, por haberse allanado el ejecutante, la tercería se hubiera sustanciado sólo con el ejecutado, en cuyo caso las costas se impondrán a éste en su totalidad.

2. Siempre que la sentencia estimase la tercería de mejor derecho, no se entregará al tercerista cantidad alguna procedente de la ejecución, mientras no se haya satisfecho al ejecutante las tres quintas partes de las costas causadas en ésta hasta el momento en que recaiga aquella sentencia.

Sección 5.^a De la garantía de la traba de bienes muebles y derechos

Artículo 621. *Garantías del embargo de dinero, cuentas corrientes y sueldos.*

1. Si lo embargado fuera dinero o divisas convertibles, se ingresarán en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones.

2. Cuando se embargaren saldos favorables en cuentas de cualquier clase abiertas en entidades de crédito, ahorro o financiación, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución enviará a la entidad orden de retención de las concretas cantidades que sean embargadas o con el límite máximo a que se refiere el apartado segundo del artículo 588. Esta orden podrá ser diligenciada por el procurador de la parte ejecutante. La entidad requerida deberá cumplimentarla en el mismo momento de su presentación, expidiendo recibo acreditativo de la recepción de la orden en el que hará constar las cantidades que el ejecutado, en ese instante, dispusiere en tal entidad. Dicho recibo se entregará en ese acto al procurador de la parte ejecutante que haya asumido su diligenciamiento; de no ser así, se remitirá directamente al órgano de la ejecución por el medio más rápido posible.

3. Si se tratase del embargo de sueldos, pensiones u otras prestaciones periódicas, se estará, en su caso, a lo previsto en el número 7 del artículo 607. En caso contrario, se ordenará a la persona, entidad u oficina pagadora que los retenga a disposición del Tribunal y los transfiera a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones.

Artículo 622. *Garantía del embargo de intereses, rentas y frutos.*

1. Cuando lo embargado fueran intereses, rentas o frutos de toda clase, se enviará orden de retención a quien deba pagarlos o directamente los perciba, aunque sea el propio ejecutado, para que, si fueran intereses, los ingrese a su devengo en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o, si fueran de otra clase, los retenga a disposición del tribunal.

2. El Letrado de la Administración de Justicia sólo acordará mediante decreto la administración judicial en garantía del embargo de frutos y rentas, cuando la naturaleza de los bienes y derechos productivos, la importancia de los intereses, las rentas o los frutos embargados o las circunstancias en que se encuentre el ejecutado razonablemente lo aconsejen.

3. También podrá el Letrado de la Administración de Justicia acordar la administración judicial cuando se comprobare que la entidad pagadora o perceptora o, en su caso, el mismo ejecutado, no cumplen la orden de retención o ingreso de los frutos y rentas a que se refiere el apartado primero de este artículo.

Artículo 623. *Garantía del embargo de valores e instrumentos financieros.*

1. Si lo embargado fueran valores u otros instrumentos financieros, el embargo se notificará a quien resulte obligado al pago, en caso de que éste debiere efectuarse

periódicamente o en fecha determinada, o a la entidad emisora, en el supuesto de que fueran redimibles o amortizables a voluntad del tenedor o propietario de los mismos. A la notificación del embargo se añadirá el requerimiento de que, a su vencimiento o, en el supuesto de no tener vencimiento, en el acto de recibir la notificación, se retenga, a disposición del tribunal, el importe o el mismo valor o instrumento financiero, así como los intereses o dividendos que, en su caso, produzcan.

2. Cuando se trate de valores o instrumentos financieros que coticen en mercados secundarios oficiales, la notificación del embargo se hará al órgano rector a los mismos efectos del párrafo anterior, y, en su caso, el órgano rector lo notificará a la entidad encargada de la compensación y liquidación.

3. Si se embargaren participaciones en sociedades civiles, colectivas, comanditarias, en sociedades de responsabilidad limitada o acciones que no cotizan en mercados secundarios oficiales, se notificará el embargo a los administradores de la sociedad, que deberán poner en conocimiento del tribunal la existencia de pactos de limitación a la libre transmisión de acciones o cualquier otra cláusula estatutaria o contractual que afecte a las acciones embargadas.

Artículo 624. *Diligencia de embargo de bienes muebles. Garantía del embargo.*

1. Cuando se hayan de embargar bienes muebles, en el acta de la diligencia de embargo se incluirán los siguientes extremos:

1.º Relación de los bienes embargados, con descripción, lo más detallada posible, de su forma y aspecto, características principales, estado de uso y conservación, así como la clara existencia de defectos o taras que pudieran influir en una disminución de su valor. Para ello se utilizarán los medios de documentación gráfica o visual de que la Oficina judicial disponga o le facilite cualquiera de las partes para su mejor identificación.

2.º Manifestaciones efectuadas por quienes hayan intervenido en el embargo, en especial las que se refieran a la titularidad de las cosas embargadas y a eventuales derecho de terceros.

3.º Persona a la que se designa depositario y lugar donde se depositan los bienes.

2. Del acta en que conste la diligencia de embargo de bienes muebles se dará copia a las partes.

Artículo 625. *Consideración de efectos o caudales públicos.*

Las cantidades de dinero y demás bienes embargados tendrán, desde que se depositen o se ordene su retención, la consideración de efectos o caudales públicos.

Artículo 626. *Depósito judicial. Nombramiento de depositario.*

1. Si se embargasen títulos valores u objetos especialmente valiosos o necesitados de especial conservación, podrán depositarse en el establecimiento público o privado que resulte más adecuado.

2. Si los bienes muebles embargados estuvieran en poder de un tercero, se le requerirá mediante decreto para que los conserve a disposición del Tribunal y se le nombrará depositario judicial, salvo que el Letrado de la Administración de Justicia motivadamente resuelva otra cosa.

3. Se nombrará depositario al ejecutado si éste viniere destinando los bienes embargados a una actividad productiva o si resultaran de difícil o costoso transporte o almacenamiento.

4. En casos distintos de los contemplados en los anteriores apartados o cuando lo considere más conveniente, el Letrado de la Administración de Justicia podrá nombrar mediante decreto depositario de los bienes embargados al acreedor ejecutante o bien, oyendo a éste, a un tercero.

El nombramiento podrá recaer en los Colegios de Procuradores del lugar en que se siga la ejecución, siempre que dispongan de un servicio adecuado para asumir las responsabilidades legalmente establecidas para el depositario. De ser así, el Colegio

quedará facultado para proceder a la localización, gestión y depósito de los bienes expidiéndose a tal efecto la credencial necesaria.

5. El embargo de valores representados en anotaciones en cuenta se comunicará al órgano o entidad que lleve el registro de anotaciones en cuenta para que lo consigne en el libro respectivo.

Artículo 627. *Responsabilidades del depositario. Depositarios interinos.*

1. El depositario judicial estará obligado a conservar los bienes con la debida diligencia a disposición del Tribunal, a exhibirlos en las condiciones que el Letrado de la Administración de Justicia le indique y a entregarlos a la persona que éste designe.

A instancia de parte o, de oficio, si no cumpliere sus obligaciones, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante decreto, podrá remover de su cargo al depositario, designando a otro, sin perjuicio de la responsabilidad penal y civil en que haya podido incurrir el depositario removido.

2. Hasta que se nombre depositario y se le entreguen los bienes, las obligaciones y responsabilidades derivadas del depósito incumbirán, sin necesidad de previa aceptación ni requerimiento, al ejecutado y, si conocieran el embargo, a los administradores, representantes o encargados o al tercero en cuyo poder se encontraron los bienes.

Artículo 628. *Gastos del depósito.*

1. Si el depositario fuera persona distinta del ejecutante, del ejecutado y del tercero poseedor del bien mueble objeto del depósito tendrá derecho al reembolso de los gastos ocasionados por el transporte, conservación, custodia, exhibición y administración de los bienes, pudiendo acordarse por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante diligencia de ordenación, el adelanto de alguna cantidad por el ejecutante, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas.

El tercero depositario también tendrá derecho a verse resarcido de los daños y perjuicios que sufra a causa del depósito.

2. Cuando las cosas se depositen en entidad o establecimiento adecuados, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 626, se fijará por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante diligencia de ordenación, una remuneración acorde con las tarifas y precios usuales. El ejecutante habrá de hacerse cargo de esta remuneración, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas.

Sección 6.^a De la garantía del embargo de inmuebles y de otros bienes susceptibles de inscripción

Artículo 629. *Anotación preventiva de embargo.*

1. Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, libraré mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda. El mismo día de su expedición el Letrado de la Administración de Justicia remitirá al Registro de la Propiedad el mandamiento por fax, o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 162 de esta ley. El Registrador extenderá el correspondiente asiento de presentación, quedando en suspenso la práctica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista por la legislación hipotecaria.

2. Si el bien no estuviere inmatriculado, o si estuviere inscrito en favor de persona distinta del ejecutado, pero de la que traiga causa el derecho de éste, podrá tomarse anotación preventiva de suspensión de la anotación del embargo, en la forma y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Sección 7.^a De la administración judicial

Artículo 630. *Casos en que procede.*

1. Podrá constituirse una administración judicial cuando se embargue alguna empresa o grupo de empresas o cuando se embargaren acciones o participaciones que representen la mayoría del capital social, del patrimonio común o de los bienes o derechos pertenecientes a las empresas, o adscritos a su explotación.

2. También podrá constituirse una administración judicial para la garantía del embargo de frutos y rentas, en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 622.

Artículo 631. *Constitución de la administración. Nombramiento de administrador y de interventores.*

1. Para constituir la administración judicial, se citará de comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución a las partes y, en su caso, a los administradores de las sociedades, cuando éstas no sean la parte ejecutada, así como a los socios o partícipes cuyas acciones o participaciones no se hayan embargado, a fin de que lleguen a un acuerdo o efectúen las alegaciones y prueba oportunas sobre el nombramiento de administrador, persona que deba desempeñar tal cargo, exigencia o no de caución, forma de actuación, mantenimiento o no de la administración preexistente, rendición de cuentas y retribución procedente.

A los interesados que no comparezcan injustificadamente se les tendrá por conformes con lo acordado por los comparecientes.

Si existe acuerdo, el Letrado de la Administración de Justicia establecerá por medio de decreto los términos de la administración judicial en consonancia con el acuerdo. Para la resolución de los extremos en que no exista acuerdo o medie oposición de alguna de las partes, si pretendieren practicar prueba, se les convocará a comparecencia ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución, que resolverá, mediante auto, lo que estime procedente sobre la administración judicial. Si no se pretendiese la práctica de prueba, se pasarán las actuaciones al Tribunal para que directamente resuelva lo procedente.

2. Si se acuerda la administración judicial de una empresa o grupo de ellas, el Letrado de la Administración de Justicia deberá nombrar un interventor designado por el titular o titulares de la empresa o empresas embargadas y si sólo se embargare la mayoría del capital social o la mayoría de los bienes o derechos pertenecientes a una empresa o adscritos a su explotación, se nombrarán dos interventores, designados, uno por los afectados mayoritarios, y otro, por los minoritarios.

3. El nombramiento de administrador judicial será inscrito, cuando proceda, en el Registro Mercantil. También se anotará la administración judicial en el Registro de la Propiedad cuando afectare a bienes inmuebles.

Artículo 632. *Contenido del cargo de administrador.*

1. Cuando sustituya a los administradores preexistentes y no se disponga otra cosa, los derechos, obligaciones, facultades y responsabilidades del administrador judicial serán los que correspondan con carácter ordinario a los sustituidos, pero necesitará autorización del Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución para enajenar o gravar participaciones en la empresa o de ésta en otras, bienes inmuebles o cualesquiera otros que por su naturaleza o importancia hubiere expresamente señalado el Letrado de la Administración de Justicia.

2. De existir interventores designados por los afectados, para la enajenación o gravamen, el administrador los convocará a una comparecencia, resolviendo el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto.

3. Las resoluciones previstas en los dos números anteriores serán susceptibles de recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución.

Artículo 633. *Forma de actuación del administrador.*

1. Acordada la administración judicial, el Secretario dará inmediata posesión al designado, requiriendo al ejecutado para que cese en la administración que hasta entonces llevara.

2. Las discrepancias que surjan sobre los actos del administrador serán resueltas por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución mediante decreto, tras oír a los afectados y sin perjuicio del derecho de oponerse a la cuenta final que habrá de rendir el administrador.

3. De la cuenta final justificada que presente el administrador se dará vista a las partes y a los interventores, quienes podrán impugnarla en el plazo de cinco días, prorrogable hasta treinta atendida su complejidad.

De mediar oposición se resolverá tras citar a los interesados de comparecencia. El decreto que se dicte será recurrible directamente en revisión ante el Tribunal.

CAPÍTULO IV

Del procedimiento de apremio

Sección 1.^a Disposiciones generales para la realización de los bienes embargados

Artículo 634. *Entrega directa al ejecutante.*

1. El letrado o letrada de la Administración de Justicia responsable de la ejecución entregará directamente al ejecutante, por su valor nominal, los bienes embargados que sean:

1.º Dinero efectivo.

2.º Saldos de cuentas corrientes y de otras de inmediata disposición.

3.º Divisas convertibles, previa conversión, en su caso.

4.º Cualquier otro bien cuyo valor nominal coincida con su valor de mercado, o que, aunque inferior, el acreedor acepte la entrega del bien por su valor nominal.

2. El letrado o letrada de la Administración de Justicia podrá acordar la entrega de las cantidades embargadas, cuando tengan carácter periódico, mediante el dictado de una resolución que ampare las posteriores entregas hasta el completo pago del principal. Una vez cubierto el principal y, en su caso, liquidados los intereses y tasadas las costas, podrá acordarse también la entrega de las cantidades embargadas en la forma indicada y por esos conceptos mediante el dictado de una sola resolución.

3. Cuando se trate de saldos favorables en cuenta, con vencimiento diferido, el propio letrado o letrada de la Administración de Justicia adoptará las medidas oportunas para lograr su cobro, pudiendo designar un administrador cuando fuere conveniente o necesario para su realización.

4. En la ejecución de sentencias que condenen al pago de las cantidades debidas por incumplimiento de contratos de venta a plazos de bienes muebles, si el ejecutante lo solicita, el letrado o letrada de la Administración de Justicia le hará entrega inmediata del bien o bienes muebles vendidos o financiados a plazos por el valor que resulte de las tablas o índices referenciales de depreciación que se hubieran establecido en el contrato.

Artículo 635. *Acciones y otras formas de participación sociales.*

1. Si los bienes embargados fueren acciones, obligaciones u otros valores admitidos a negociación en mercado secundario, el letrado o letrada de la Administración de Justicia ordenará que se enajenen con arreglo a las leyes que rigen estos mercados.

Lo mismo se hará si el bien embargado cotiza en cualquier mercado reglado o puede acceder a un mercado con precio oficial.

2. Si lo embargado fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase, que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y

legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente.

A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de subasta judicial.

Artículo 636. *Realización de bienes o derechos no comprendidos en los artículos anteriores.*

1. Los bienes o derechos no comprendidos en los artículos anteriores se realizarán en la forma convenida entre las partes e interesados y aprobada por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, con arreglo a lo previsto en esta ley.

2. A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º Enajenación por medio de persona o entidad especializada, en los casos y en la forma previstos en esta Ley.

2.º Subasta judicial.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes por el Letrado de la Administración de Justicia, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el plazo señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente.

Sección 2.ª Valoración de los bienes embargados

Artículo 637. *Avalúo de los bienes.*

Si los bienes embargados no fueren de aquéllos a que se refieren los artículos 634 y 635, se procederá a su avalúo, a no ser que ejecutante y ejecutado se hayan puesto de acuerdo sobre su valor, antes o durante la ejecución.

Artículo 638. *Nombramiento de perito tasador, recusación e intervención de ejecutante y ejecutado en la tasación.*

1. Para valorar los bienes, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución designará el perito tasador que corresponda de entre los que presten servicio en la Administración de Justicia. En defecto de éstos, podrá encomendarse la tasación a organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas que dispongan de personal cualificado y hayan asumido el compromiso de colaborar, a estos efectos, con la Administración de Justicia y, si tampoco pudiera recurrirse a estos organismos o servicios, se nombrará perito tasador de entre las personas físicas o jurídicas que figuren en una relación, que se formará con las listas que suministren las entidades públicas competentes para conferir habilitaciones para la valoración de bienes, así como los Colegios profesionales cuyos miembros estén legalmente capacitados para dicha valoración.

2. El perito designado por el Letrado de la Administración de Justicia podrá ser recusado por el ejecutante y el ejecutado que hubiere comparecido.

3. El perito designado podrá solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento, la provisión de fondos que considere necesaria, que será a cuenta de la liquidación final. El Letrado de la Administración de Justicia decidirá sobre la provisión solicitada y previo abono de la misma el perito emitirá dictamen.

Artículo 639. *Actuación del perito designado e intervención de las partes y de los acreedores posteriores en la tasación.*

1. El nombramiento se notificará al perito designado, quien en el siguiente día lo aceptará, si no concurre causa de abstención que se lo impida. La aceptación podrá ser comunicada telemáticamente al órgano judicial encargado de la ejecución.

2. El perito entregará la valoración de los bienes embargados simultáneamente al tribunal y a las partes personadas en el plazo de ocho días a contar desde la aceptación del encargo. Sólo por causas justificadas, que el letrado o letrada de la Administración de

Justicia señalará mediante decreto, podrá ampliarse este plazo en función de la cuantía o complejidad de la valoración.

3. La tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado, sin tener en cuenta, en caso de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en el artículo 666.

4. Hasta transcurridos cinco días desde que el perito designado haya entregado la valoración de los bienes, las partes y los acreedores a que se refiere el artículo 659 podrán presentar alegaciones a dicha valoración, así como informes, suscritos por perito tasador, en los que se exprese la valoración económica del bien o bienes objeto del avalúo. En tal caso, el letrado de la Administración de Justicia, a la vista de las alegaciones formuladas y apreciando todos los informes según las reglas de la sana crítica, determinará, mediante decreto, la valoración definitiva a efectos de la ejecución.

Sección 3.^a Del convenio de realización

Artículo 640. *Convenio de realización aprobado por el Letrado de la Administración de Justicia.*

1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán pedir al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la misma que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución.

2. Si el ejecutante se mostrare conforme con la comparecencia y el Letrado de la Administración de Justicia no encontrare motivos razonables para denegarla, la acordará mediante diligencia de ordenación, sin suspensión de la ejecución, convocando a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieren estar interesados.

En la comparecencia, a la que podrán concurrir otras personas, por invitación de ejecutante o ejecutado, los asistentes podrán proponer cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución y presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial. También cabrá proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley, lo aprobará el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo, si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare.

Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

4. Cuando se acreditare el cumplimiento del acuerdo, el Letrado de la Administración de Justicia sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

5. Si no se lograra el acuerdo a que se refiere el apartado tercero de este artículo, la comparecencia para intentarlo podrá repetirse, en las condiciones previstas en los dos primeros apartados de este artículo, cuando las circunstancias del caso lo aconsejen, a juicio del Letrado de la Administración de Justicia, para la mejor realización de los bienes.

Sección 4.^a De la realización por persona o entidad especializada

Artículo 641. *Realización por persona o entidad especializada.*

1. A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución podrá acordar, mediante diligencia de ordenación, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y

venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el Letrado de la Administración de Justicia, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

A estos efectos, los Colegios de Procuradores podrán ser designados como entidad especializada en la subasta de bienes.

2. En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el Letrado de la Administración de Justicia determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública o a los Colegios de Procuradores.

3. La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos. En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización, de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto. A falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al 50 por ciento del avalúo. Cuando las características de los bienes o la posible disminución de su valor así lo aconsejen el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, con consentimiento del ejecutante, podrá designar como entidad especializada para la subasta al Colegio de Procuradores en donde con arreglo a lo dispuesto en el artículo 626 se encuentren depositados los bienes muebles que vayan a realizarse.

A tal efecto, se determinarán reglamentariamente los requisitos y la forma de organización de los servicios necesarios, garantizando la adecuada publicidad de la subasta, de los bienes subastados y del resultado de la misma.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. El Letrado de la Administración de Justicia resolverá por medio de decreto lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia, pero no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al 70 por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia.

4. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El Letrado de la Administración de Justicia deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización.

5. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, el Letrado de la Administración de Justicia revocará definitivamente éste.

Revocado el encargo, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.

Artículo 642. *Subsistencia y cancelación de cargas.*

1. Las disposiciones de esta Ley sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también cuando, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección y en la anterior, se transmita la titularidad de inmuebles hipotecados o embargados.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, las enajenaciones que se produzcan con arreglo a lo previsto en los dos artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante decreto, previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas.

Aprobada la transmisión, se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas.

Será mandamiento bastante para el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto por el que se apruebe la transmisión del bien.

Sección 5.ª De la subasta de bienes muebles

Artículo 643. *Preparación de la subasta. Bienes embargados sin valor relevante.*

1. La subasta tendrá por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, según lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución. La formación de los lotes corresponderá al Letrado de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes. A tal efecto, antes de anunciar la subasta, se emplazará a las partes por cinco días para que aleguen lo que tengan por conveniente sobre la formación de lotes para la subasta.

2. No se convocará subasta de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta.

Artículo 644. *Convocatoria de la subasta.*

Una vez fijado el justiprecio de los bienes muebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la convocatoria de la subasta.

La subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia.

Artículo 645. *Anuncio y publicidad de la subasta.*

1. Una vez firme la resolución prevista en el artículo anterior, la convocatoria de la subasta se anunciará en el "Boletín Oficial del Estado", sirviendo el anuncio de notificación al ejecutado no personado. El Letrado de la Administración de Justicia ante el que se siga el procedimiento de ejecución ordenará la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta remitiéndose el mismo, con el contenido a que se refiere el artículo siguiente y de forma telemática, al "Boletín Oficial del Estado". Igualmente, y solo a efectos informativos, se publicará el anuncio de la subasta en el Portal de la Administración de Justicia.

Además, a instancia del ejecutante o del ejecutado y si el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución lo juzga conveniente, se dará a la subasta la publicidad que resulte razonable, utilizando los medios públicos y privados que sean más adecuados a la naturaleza y valor de los bienes que se pretende realizar.

2. Cada parte estará obligada al pago de los gastos derivados de las medidas que, para la publicidad de la subasta, hubieran solicitado, sin perjuicio de incluir en la tasación de costas los gastos que, por la publicación en el "Boletín Oficial del Estado", se hubieran generado al ejecutante.

Artículo 646. *Contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta.*

1. El anuncio de la subasta en el "Boletín Oficial Estado" contendrá exclusivamente la fecha del mismo, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, su número de identificación y clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas.

2. En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto, que incluirá las condiciones generales y particulares de la subasta y de los bienes a subastar, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la misma, y necesariamente el avalúo o valoración del bien o bienes objeto de la subasta que sirve de tipo para la misma. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.

En el edicto y en el Portal de Subastas se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 650.

3. El contenido de la publicidad que se realice por otros medios se acomodará a la naturaleza del medio que, en cada caso, se utilice, procurando la mayor economía de costes, y podrá limitarse a los datos precisos para identificar los bienes o lotes de bienes, el valor de tasación de los mismos, su situación posesoria, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta dentro del Portal de Subastas.

Artículo 647. *Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.*

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.º Identificarse de forma suficiente.
- 2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Estar en posesión de la correspondiente acreditación, para lo que será necesario haber consignado el 5 por ciento del valor de los bienes. La consignación se realizará por medios electrónicos a través del Portal de Subastas, que utilizará los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pondrá a su disposición, quien a su vez recibirá los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados.

Artículo 648. *Subasta electrónica.*

La subasta electrónica se realizará con sujeción a las siguientes reglas:

1.ª La subasta tendrá lugar en el Portal dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único.

2.ª La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio en el “Boletín Oficial del Estado”, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma.

3.ª Una vez abierta la subasta solamente se podrán realizar pujas electrónicas con sujeción a las normas de esta Ley en cuanto a tipos de subasta, consignaciones y demás reglas que le fueren aplicables. En todo caso el Portal de Subastas informará durante su celebración de la existencia y cuantía de las pujas.

4.ª Para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de

los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del procedimiento de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación.

5.^a El ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán, bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la oficina judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación u otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquéllos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo el Letrado de la Administración de Justicia por su propia iniciativa, si lo considera conveniente.

6.^a Las pujas se enviarán telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. El postor deberá también indicar si consiente o no la reserva a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652 y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento.

Artículo 649. *Desarrollo y terminación de la subasta.*

1. La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de 24 horas.

En el caso de que el Letrado de la Administración de Justicia tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejar sin efecto la subasta, aunque ésta ya se hubiera iniciado. Tal circunstancia se comunicará inmediatamente al Portal de Subastas.

2. La suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retro trayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase.

3. En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remitirá al Letrado de la Administración de Justicia información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

En el caso de que el mejor licitador no completara el precio ofrecido, a solicitud del Letrado de la Administración de Justicia, el Portal de Subastas le remitirá información certificada sobre el importe de la siguiente puja por orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que este hubiera optado por la reserva de postura a que se refiere el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 652.

4. Terminada la subasta y recibida la información, el Letrado de la Administración de Justicia dejará constancia de la misma, expresando el nombre del mejor postor y de la postura que formuló.

Artículo 650. *Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de bienes.*

1. Cuando la mejor postura sea igual o superior al 50 por ciento del avalúo, el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, en el mismo día o en el siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar

el importe de dicha postura, menos el del depósito, en el plazo de diez días desde la notificación del decreto y, realizada esta consignación, se le pondrá en posesión de los bienes.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura, igual o superior al 50 por 100 del avalúo, aprobado el remate, se procederá por el Letrado de la Administración de Justicia a la liquidación de lo que se deba por principal e intereses, y notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, en el plazo de diez días, a resultas de la liquidación de costas.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 50 por 100 del avalúo pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio alzado, se harán saber al ejecutante, que, en los cinco días siguientes, podrá pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 del avalúo. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50 por ciento del avalúo, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 50 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación de los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 30 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución.

Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Si por la cuantía de la puja el ejecutado o el ejecutante pudieran ejercitar las facultades que les conceden los apartados 3 y 4 de este artículo, el Letrado de la Administración de Justicia, una vez transcurridos los plazos indicados, realizará la preceptiva notificación al licitador que hubiera resultado mejor postor o, en su caso, le comunicará que el ejecutado o ejecutante han ejercitado sus respectivas facultades.

6. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Letrado de la Administración de Justicia acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.

7. Aprobado el remate y consignada, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, dándose conocimiento de tal acto, igualmente, al Portal de Subastas.

Artículo 651. *Adjudicación de bienes al ejecutante.*

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esta facultad, el Letrado de la Administración de Justicia procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Artículo 652. *Destino de los depósitos constituidos para pujar.*

1. Finalizada la subasta, se liberarán o devolverán las cantidades consignadas por los postores excepto lo que corresponda al mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Sin embargo, si los demás postores lo solicitan, también se mantendrá la reserva de las cantidades consignadas por ellos, para que, si el rematante no entregare en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate en favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas.

2. Las devoluciones que procedan con arreglo a lo establecido en el apartado anterior se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro.

Artículo 653. *Quiebra de la subasta.*

1. Si ninguno de los rematantes a que se refiere el artículo anterior consignare el precio en el plazo señalado o si por culpa de ellos dejare de tener efecto la venta, perderán el depósito que hubieran efectuado y se procederá a nueva subasta, salvo que con los depósitos constituidos por aquellos rematantes se pueda satisfacer el capital e intereses del crédito del ejecutante y las costas.

2. Los depósitos de los rematantes que provocaron la quiebra de la subasta se aplicarán por el Letrado de la Administración de Justicia a los fines de la ejecución, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 654 y 672, pero el sobrante, si lo hubiere, se entregará a los depositantes. Cuando los depósitos no alcancen a satisfacer el derecho del ejecutante y las costas, se destinarán, en primer lugar, a satisfacer los gastos que origine la nueva subasta y el resto se unirá a las sumas obtenidas en aquella y se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 654 y 672. En este último caso, si hubiere sobrante, se entregará al ejecutado hasta completar el precio ofrecido en la subasta y, en su caso, se le compensará de la disminución del precio que se haya producido en el nuevo remate; sólo después de efectuada esta compensación, se devolverá lo que quedare a los depositantes.

Artículo 654. *Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución.*

1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Sección 6.^a De la subasta de bienes inmuebles

Artículo 655. *Ámbito de aplicación de esta sección y aplicación supletoria de las disposiciones de la sección anterior.*

1. Las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos.

2. En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 655 bis. *Subasta de bienes inmuebles.*

1. Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda en los términos previstos por la letra b del apartado 6 del artículo 439 y no haya sido acreditado con anterioridad, deberá acreditarse por la parte actora, antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de éste, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la parte ejecutada no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

2. En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso, inmediatamente a la presentación de la solicitud, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los

servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.

Artículo 656. *Certificación de dominio y cargas.*

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta Sección, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución librará mandamiento al registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1.º La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.

2.º Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y dispondrá de información con contenido estructurado.

2. El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado.

Artículo 657. *Información de cargas extinguidas o aminoradas.*

1. El Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.

Artículo 658. *Bien inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado.*

Si de la certificación que expida el registrador resultare que el bien embargado se encuentra inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado, el Letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes personadas, ordenará alzar el embargo, a menos que el procedimiento se siga contra el ejecutado en concepto de heredero de quien apareciere como dueño en el Registro o que el embargo se hubiere trabado teniendo en cuenta tal concepto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si la inscripción del dominio a nombre de persona distinta del ejecutado fuera posterior a la anotación del embargo, se mantendrá éste y se estará a lo dispuesto en el artículo 662.

Artículo 659. *Titulares de derechos posteriormente inscritos.*

1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.

2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.

3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, en su caso.

Artículo 660. *Forma de practicarse las comunicaciones.*

1. Las comunicaciones a que se refieren los artículos 657 y 659 se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente.

A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicarse al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el apartado 2 del artículo 683 de esta Ley.

La certificación a la que se refiere el artículo 656, ya sea remitida directamente por el Registrador o aportada por el Procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones.

En el caso de que el domicilio no constare en el Registro o que la comunicación fuese devuelta por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto, que se insertará en el "Boletín Oficial del Estado".

2. La ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución.

Artículo 661. *Comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho. Publicidad de la situación posesoria.*

1. Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia.

En la publicidad de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como en los medios públicos o privados en su caso, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución.

2. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en la publicidad de la subasta.

Artículo 662. *Tercer poseedor.*

1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores.

2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo.

3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley.

Artículo 663. *Presentación de la titulación de los inmuebles embargados.*

1. En la misma resolución en que se mande expedir certificación de dominio y cargas de los bienes inmuebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia podrá, mediante diligencia de ordenación, de oficio o a instancia de parte, requerir al ejecutado para que en el plazo de diez días presente los títulos de propiedad de que disponga, si el bien está inscrito en el Registro.

2. Cuando la parte así lo solicite el procurador de la parte ejecutante podrá practicar el requerimiento previsto en el número anterior.

La presentación de los títulos se comunicará al ejecutante para que manifieste si los encuentra suficientes, o proponga la subsanación de las faltas que en ellos notare.

Artículo 664. *No presentación o inexistencia de títulos.*

Si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en su

caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos.

Cuando no existieren títulos de dominio, podrá suplirse su falta por los medios establecidos en el Título VI de la Ley Hipotecaria. Si el tribunal de la ejecución fuera competente para reconocer de las actuaciones judiciales que, a tal efecto, hubieran de practicarse, se llevarán a cabo éstas dentro del proceso de ejecución.

Artículo 665. *Subasta sin suplencia de la falta de títulos.*

A instancia del acreedor podrán sacarse los bienes a pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad, expresando en los edictos esta circunstancia. En tal caso se observará lo prevenido en la regla 5.^a del artículo 140 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

Artículo 666. *Valoración de inmuebles para su subasta.*

1. Los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo, realizado de acuerdo con lo previsto en los artículos 637 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas.

Esta operación se realizará por el Letrado de la Administración de Justicia descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657.

2. Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el Letrado de la Administración de Justicia dejará en suspenso la ejecución sobre ese bien.

Artículo 667. *Convocatoria de la subasta.*

1. La convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme lo previsto en el artículo 645.

2. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta.

Artículo 668. *Contenido del anuncio y publicidad de la subasta.*

1. El contenido del anuncio de la subasta y su publicidad se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 646.

2. En el Portal de Subastas se incorporará, de manera separada para cada una de ellas, el edicto que expresará, además de los datos indicados en el artículo 646, la identificación de la finca o fincas objeto de la subasta, sus datos registrales y la referencia catastral si la tuvieran, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la subasta y, necesariamente, el avalúo o valoración que sirve de tipo para la misma, la minoración de cargas preferentes, si las hubiera, y su situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución. También se indicará, si procede, la posibilidad de visitar el inmueble objeto de subasta prevista en el apartado 3 del artículo 669. Estos datos deberán remitirse al Portal de Subastas de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.

En el edicto y en el Portal de Subastas se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente en el procedimiento de ejecución o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el artículo 670. Además se señalará que

las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el solo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicare a su favor.

3. La certificación registral, en su caso, podrá consultarse a través del Portal de Subastas. De toda finca objeto de licitación se facilitará desde el Registro correspondiente, a través del Portal de Subastas, la certificación que se hubiera expedido para dar comienzo al procedimiento, así como la información registral actualizada a que se refiere el artículo 667, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca e información gráfica, urbanística o medioambiental asociada a la finca en los términos legalmente previstos, si ello fuera posible.

Artículo 669. *Condiciones especiales de la subasta.*

1. Para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 5 por ciento del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el artículo 666 de esta Ley.

2. Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor.

3. Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2 por cien del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible.

4. La reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a quince días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase.

Artículo 670. *Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor.*

1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente al del cierre de la subasta, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Letrado de la Administración de Justicia a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por 100 del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Letrado de la Administración de Justicia expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. En este supuesto, el Letrado de la Administración de Justicia acordará mediante decreto la suspensión de la subasta o dejar sin efecto la misma, y lo comunicará inmediatamente en ambos casos al Portal de Subastas.

8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

Artículo 671. *Subasta sin ningún postor.*

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo.

Artículo 672. *Destino de las sumas obtenidas en la subasta de inmuebles.*

1. Por el Letrado de la Administración de Justicia se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del artículo 654, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante.

Si satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

2. El Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.

De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el Letrado de la Administración de Justicia a las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Letrado de la Administración de Justicia resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación.

Artículo 673. *Inscripción de la adquisición: título.*

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 674. *Cancelación de cargas.*

A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

Artículo 675. *Posesión judicial y ocupantes del inmueble.*

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con fijación de día y hora exacta y con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661,

puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Letrado de la Administración de Justicia dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar y dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

Sección 7.^a De la administración para pago

Artículo 676. *Constitución de la administración.*

1. En cualquier momento, podrá el ejecutante pedir del Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución que entregue en administración todos o parte de los bienes embargados para aplicar sus rendimientos al pago del principal, intereses y costas de la ejecución.

Si el ejecutante decidiera que la administración fuera realizada por terceras personas, el Letrado de la Administración de Justicia fijará, mediante decreto y a costa del ejecutado, su retribución.

2. El Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la administración para pago cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare y dispondrá que, previo inventario, se ponga al ejecutante en posesión de los bienes, y que se le dé a conocer a las personas que el mismo ejecutante designe.

Antes de acordar la administración se dará audiencia, en su caso, a los terceros titulares de derechos sobre el bien embargado inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante.

3. El Letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutante, podrá imponer multas coercitivas al ejecutado que impida o dificulte el ejercicio de las facultades del administrador, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que aquél hubiera podido incurrir. Igualmente a instancia del ejecutante, el Tribunal podrá imponer multas coercitivas a los terceros que impiden o dificulten el ejercicio de las facultades del administrador, en cuyo caso se seguirá el procedimiento establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 591.

Artículo 677. *Forma de la administración.*

La administración para pago se atenderá a lo que pactaren ejecutante y ejecutado; en ausencia de pacto, se entenderá que los bienes han de ser administrados según la costumbre del país.

Artículo 678. *Rendición de cuentas.*

1. Salvo que otra cosa acuerden el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución o las partes, el acreedor rendirá cuentas anualmente de la administración para pago al Letrado de la Administración de Justicia. De las cuentas presentadas por el acreedor se dará vista al ejecutado, por plazo de quince días. Si éste formulare alegaciones, se dará traslado de las mismas al ejecutante para que, por plazo de nueve días, manifieste si está o no conforme con ellas.

2. Si no existiere acuerdo entre ellos, el Letrado de la Administración de Justicia convocará a ambos a una comparecencia en el plazo de cinco días, en la cual se admitirán las pruebas que se propusieren y se consideraren útiles y pertinentes, fijando para practicarlas el tiempo que se estime prudencial, que no podrá exceder de diez días.

Practicada, en su caso, la prueba admitida, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto, en el plazo de cinco días, en el que resolverá lo procedente sobre la aprobación o rectificación de las cuentas presentadas. Contra dicho decreto cabrá recurso directo de revisión.

Artículo 679. *Controversias sobre la administración.*

Salvo las controversias sobre rendición de cuentas, todas las demás cuestiones que puedan surgir entre el acreedor y el ejecutado, con motivo de la administración de las fincas embargadas, se sustanciarán por los trámites establecidos para el juicio verbal ante el Tribunal que autorizó la ejecución.

Artículo 680. *Finalización de la administración.*

1. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de los bienes administrados, volverán éstos a poder del ejecutado.

2. El ejecutado podrá en cualquier tiempo pagar lo que reste de su deuda, según el último estado de cuenta presentado por el acreedor, en cuyo caso será aquél repuesto inmediatamente en la posesión de sus bienes y cesará éste en la administración, sin perjuicio de rendir su cuenta general en los quince días siguientes, y de las demás reclamaciones a que uno y otro se crean con derecho.

3. Si el ejecutante no lograre la satisfacción de su derecho mediante la administración, podrá pedir que el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución ponga término a ésta y que, previa rendición de cuentas, proceda a la realización forzosa por otros medios.

CAPÍTULO V

De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados

Artículo 681. *Procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca.*

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo.

2. Cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el apartado anterior sólo podrá ejercitarse en los casos descritos en el artículo 140.a) y e) de la Ley de Navegación Marítima.

En los casos indicados en las letras c) y d) del referido artículo, la acción solo podrá ejercitarse previa constatación de la situación real del buque a través de certificación emitida por la administración competente y en el caso de la letra b) será necesario que se presente testimonio de la ejecutoria en que conste la declaración de concurso.

Artículo 682. *Ámbito del presente capítulo.*

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de

derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

Los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 683. *Cambio del domicilio señalado para requerimientos y notificaciones.*

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1.ª Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.

2.ª Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3.ª En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En todo caso será de aplicación la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 660.

Artículo 684. *Competencia.*

1. Para conocer de los procedimientos a que se refiere el presente capítulo será competente:

1.º Si los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley.

2.º Si los bienes hipotecados fueren buques, el Juzgado de Primera Instancia al que se hubieran sometido las partes en el título constitutivo de la hipoteca y, en su defecto, el Juzgado del lugar en que se hubiere constituido la hipoteca, el del puerto en que se encuentre el buque hipotecado, el del domicilio del demandado o el del lugar en que radique el Registro en que fue inscrita la hipoteca, a elección del actor.

3.º Si los bienes hipotecados fueren muebles, el Juzgado de Primera Instancia al que las partes se hubieran sometido en la escritura de constitución de hipoteca y, en su defecto, el del partido judicial donde ésta hubiere sido inscrita. Si fueren varios los bienes hipotecados e

inscritos en diversos Registros, será competente el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de los partidos judiciales correspondientes, a elección del demandante.

4.º Si se tratase de bienes pignorados, el Juzgado de Primera Instancia al que las partes se hubieren sometido en la escritura o póliza de constitución de la garantía y, en su defecto, el del lugar en que los bienes se hallen, estén almacenados o se entiendan depositados.

2. El tribunal examinará de oficio su propia competencia territorial.

Artículo 685. *Demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma.*

1. La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Asimismo, deberá indicarse si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia, conforme a los apartados anteriores, que éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas de ejecución hipotecaria en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.

3. A los efectos del procedimiento regulado en el presente capítulo se considerará título suficiente para despachar ejecución el documento privado de constitución de la hipoteca naval inscrito en el Registro de Bienes Muebles conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley de Navegación Marítima.

4. Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

5. A los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 579 será necesario, para que pueda despacharse ejecución por la cantidad que falte y contra quienes proceda, que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia.

La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial.

Artículo 686. *Requerimiento de pago.*

1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el artículo 441.5, produciendo iguales efectos.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento al deudor y en su caso las notificaciones al tercer poseedor hipotecante no deudor y titulares, en su caso, de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, habrá de realizarse en el domicilio que conste consignado por cada uno de ellos en el Registro. El requerimiento o notificación se hará por el Notario, en la forma que resulte de la legislación notarial, en la persona del destinatario, si se encontrare en el domicilio señalado. No hallándose en el domicilio, el Notario llevará a efecto la diligencia con la persona mayor de edad que allí se encontrare y manifieste tener con el requerido relación personal o laboral. El Notario hará constar expresamente la manifestación de dicha persona sobre su consentimiento a hacerse cargo de la cédula y su obligación de hacerla llegar a su destinatario.

No obstante lo anterior, será válido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad siempre que se haga en la persona del

destinatario y, previa su identificación por el Notario, con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación.

En caso de que el destinatario sea una persona jurídica el Notario entenderá la diligencia con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que a juicio del Notario actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164.

Artículo 687. *Depósito de los vehículos de motor hipotecados y de los bienes pignorados.*

1. Cuando el procedimiento tenga por objeto deudas garantizadas por prenda o hipoteca de vehículos de motor, el Letrado de la Administración de Justicia mandará que los bienes pignorados o los vehículos hipotecados se depositen en poder del acreedor o de la persona que éste designe.

Los vehículos depositados se precintarán y no podrán ser utilizados, salvo que ello no fuere posible por disposiciones especiales, en cuyo caso el Letrado de la Administración de Justicia nombrará un interventor.

2. El depósito a que se refiere el apartado anterior se acordará mediante decreto por el Letrado de la Administración de Justicia si se hubiere requerido extrajudicialmente de pago al deudor. En otro caso, se ordenará requerir de pago al deudor con arreglo a lo previsto en esta ley y, si éste no atendiera el requerimiento, se mandará constituir el depósito.

3. Cuando no pudieren ser aprehendidos los bienes pignorados, ni constituirse el depósito de los mismos, no se seguirá adelante el procedimiento.

Artículo 688. *Certificación de dominio y cargas. Sobreseimiento de la ejecución en caso de inexistencia o cancelación de la hipoteca.*

1. Cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados, se reclamará del Registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la inscripción de hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecieren en el Registro. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 656.

2. El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere.

En tanto no se cancele por mandamiento del Letrado de la Administración de Justicia dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

3. Si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la ejecución.

Artículo 689. *Comunicación del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores.*

1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

2. Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.

Artículo 690. *Administración de la finca o bien hipotecado.*

1. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución, el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado. El acreedor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

A los efectos anteriormente previstos, la administración interina se notificará al ocupante del inmueble, con la indicación de que queda obligado a efectuar al administrador los pagos que debieran hacer al propietario.

Tratándose de inmuebles desocupados, el administrador será puesto, con carácter provisional, en la posesión material de aquéllos.

2. Si los acreedores fuesen más de uno, corresponderá la administración al que sea preferente, según el Registro, y si fueran de la misma prelación podrá pedirla cualquiera de ellos en beneficio común, aplicando los frutos, rentas y productos según determina el apartado anterior, a prorrata entre los créditos de todos los actores. Si lo pidieran varios de la misma prelación, decidirá el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto a su prudente arbitrio.

3. La duración de la administración y posesión interina que se conceda al acreedor no excederá, como norma general, de dos años, si la hipoteca fuera inmobiliaria, y de un año, si fuera mobiliaria o naval. A su término, el acreedor rendirá cuentas de su gestión al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, quien las aprobará, si procediese. Sin este requisito no podrá proseguirse la ejecución. Contra la resolución del Secretario podrá ser interpuesto recurso directo de revisión.

4. Cuando se siga el procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre vehículo de motor, sólo se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia la administración a que se refieren los apartados anteriores si el acreedor que la solicite presta caución suficiente en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.

5. Cuando la ejecución hipotecaria concorra con un proceso concursal, en materia de administración o posesión interina se estará a lo que disponga el tribunal que conozca del proceso concursal, conforme a las normas reguladoras del mismo.

Artículo 691. *Convocatoria de la subasta de bienes hipotecados. Anuncio y publicidad de la convocatoria.*

1. Cumplido lo dispuesto en los artículos anteriores y transcurridos veinte días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones antes expresadas, se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca o bien hipotecado.

2. La subasta se anunciará y dará publicidad en la forma determinada por los artículos 667 y 668.

3. Cuando se siga el procedimiento por deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil el edicto que se publique en el Portal de Subastas indicará que el adquirente quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley sobre arrendamientos urbanos, aceptando, en su caso, el derecho del arrendador a elevar la renta por cesión del contrato.

4. La subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles.

5. Cuando le conste al Letrado de la Administración de Justicia la declaración de concurso del deudor, suspenderá la subasta aunque ya se hubiera iniciado. En este caso se reanudará la subasta cuando se acredite, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 649. En todo caso el Registrador de la Propiedad notificará a la Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento ejecutivo la inscripción o anotación de concurso sobre la

finca hipotecada, así como la constancia registral de no estar afecto o no ser necesario el bien a la actividad profesional o empresarial del deudor.

6. En los procesos de ejecución a que se refiere este Capítulo podrán utilizarse también la realización mediante convenio y la realización por medio de persona o entidad especializada reguladas en las Secciones 3.^a y 4.^a del Capítulo IV del presente Título.

Artículo 692. *Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante.*

1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

2. Quien se considere con derecho al remanente que pudiera quedar tras el pago a los acreedores posteriores podrá promover el incidente previsto en el apartado 2 del artículo 672.

Lo dispuesto en este apartado y en el anterior se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

3. En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieron las notificaciones a que se refiere el artículo 689.

Artículo 693. *Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.*

1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, antes de que se cierre la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Artículo 694. *Realización de los bienes pignorados.*

1. Constituido el depósito de los bienes pignorados, se procederá a su realización conforme a lo dispuesto en esta Ley para el procedimiento de apremio.

2. Cuando los bienes pignorados no fueren de aquéllos a que se refiere la sección 1.a del capítulo IV de este Título, se mandará anunciar la subasta conforme a lo previsto en los artículos 645 y siguientes de esta Ley.

El valor de los bienes para la subasta será el fijado en la escritura o póliza de constitución de la prenda y, si no se hubiese señalado, el importe total de la reclamación por principal, intereses y costas.

Artículo 695. *Oposición a la ejecución.*

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.^a El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a y 3.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4.^a, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva. El auto se pronunciará expresamente sobre el carácter abusivo de las cláusulas examinadas, y una vez firme, dicho pronunciamiento tendrá eficacia de cosa juzgada.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior, podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.

Artículo 696. *Tercerías de dominio.*

1. Para que pueda admitirse la tercería de dominio en los procedimientos a que se refiere este capítulo, deberá acompañarse a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía. Si se tratare de bienes cuyo dominio fuere susceptible de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito a favor del tercerista o de su causante con fecha anterior a la de inscripción de la garantía, lo que se acreditará mediante certificación registral expresiva de la inscripción del título del tercerista o de su causante y certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro el asiento de dominio correspondiente.

2. La admisión de la demanda de tercería suspenderá la ejecución respecto de los bienes a los que se refiera y, si éstos fueren sólo parte de los comprendidos en la garantía, podrá seguir el procedimiento respecto de los demás, si así lo solicitare el acreedor.

Artículo 697. *Suspensión de la ejecución por prejudicialidad penal.*

Fuera de los casos a que se refieren los dos artículos anteriores, los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se suspenderán por prejudicialidad penal, cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el artículo 569 de esta Ley, la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución.

Artículo 698. *Reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores.*

1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.

2. Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el apartado anterior o durante el curso de juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que se regula en este capítulo, deba entregarse al acreedor.

El tribunal, mediante providencia, decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, el tribunal deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

3. Cuando el acreedor afiance a satisfacción del tribunal la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio a que se refiere el apartado primero, se alzaré la retención.

[...]

Disposición final vigésimo octava. *Formularios de procesos o instrumentos procesales regulados en normas de la Unión Europea.*

Las Administraciones Públicas competentes para la provisión de medios materiales al servicio de la Administración de Justicia proveerán la puesta a disposición de los órganos jurisdiccionales y del público de los formularios procesales contenidos en normas de la Unión Europea.

Disposición final vigésimo novena. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al año de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

[...]

§ 24

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 236, de 2 de octubre de 2015
Última modificación: 19 de octubre de 2022
Referencia: BOE-A-2015-10565

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. La presente Ley tiene por objeto regular los requisitos de validez y eficacia de los actos administrativos, el procedimiento administrativo común a todas las Administraciones Públicas, incluyendo el sancionador y el de reclamación de responsabilidad de las Administraciones Públicas, así como los principios a los que se ha de ajustar el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

2. Solo mediante ley, cuando resulte eficaz, proporcionado y necesario para la consecución de los fines propios del procedimiento, y de manera motivada, podrán incluirse trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta Ley. Reglamentariamente podrán establecerse especialidades del procedimiento referidas a los órganos competentes, plazos propios del concreto procedimiento por razón de la materia, formas de iniciación y terminación, publicación e informes a recabar.

Artículo 2. *Ámbito subjetivo de aplicación.*

1. La presente Ley se aplica al sector público, que comprende:

- a) La Administración General del Estado.
- b) Las Administraciones de las Comunidades Autónomas.
- c) Las Entidades que integran la Administración Local.
- d) El sector público institucional.

2. El sector público institucional se integra por:

a) Cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Administraciones Públicas.

b) Las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas, que quedarán sujetas a lo dispuesto en las normas de esta Ley que específicamente se refieran a las mismas, y en todo caso, cuando ejerzan potestades administrativas.

c) Las Universidades públicas, que se regirán por su normativa específica y supletoriamente por las previsiones de esta Ley.

3. Tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local, así como los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2 anterior.

4. Las Corporaciones de Derecho Público se regirán por su normativa específica en el ejercicio de las funciones públicas que les hayan sido atribuidas por Ley o delegadas por una Administración Pública, y supletoriamente por la presente Ley.

[. . .]

TÍTULO II

De la actividad de las Administraciones Públicas

CAPÍTULO I

Normas generales de actuación

[. . .]

Artículo 21. *Obligación de resolver.*

1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.

b) En los iniciados a solicitud del interesado, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación.

4. Las Administraciones Públicas deben publicar y mantener actualizadas en el portal web, a efectos informativos, las relaciones de procedimientos de su competencia, con indicación de los plazos máximos de duración de los mismos, así como de los efectos que produzca el silencio administrativo.

En todo caso, las Administraciones Públicas informarán a los interesados del plazo máximo establecido para la resolución de los procedimientos y para la notificación de los actos que les pongan término, así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo. Dicha mención se incluirá en la notificación o publicación del acuerdo de iniciación de oficio, o en la comunicación que se dirigirá al efecto al interesado dentro de los diez días siguientes a la recepción de la solicitud iniciadora del procedimiento en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación. En este último caso, la comunicación indicará además la fecha en que la solicitud ha sido recibida por el órgano competente.

5. Cuando el número de las solicitudes formuladas o las personas afectadas pudieran suponer un incumplimiento del plazo máximo de resolución, el órgano competente para resolver, a propuesta razonada del órgano instructor, o el superior jerárquico del órgano

competente para resolver, a propuesta de éste, podrán habilitar los medios personales y materiales para cumplir con el despacho adecuado y en plazo.

6. El personal al servicio de las Administraciones Públicas que tenga a su cargo el despacho de los asuntos, así como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver son directamente responsables, en el ámbito de sus competencias, del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo.

El incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable.

Artículo 22. *Suspensión del plazo máximo para resolver.*

1. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos:

a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley.

b) Cuando deba obtenerse un pronunciamiento previo y preceptivo de un órgano de la Unión Europea, por el tiempo que medie entre la petición, que habrá de comunicarse a los interesados, y la notificación del pronunciamiento a la Administración instructora, que también deberá serles comunicada.

c) Cuando exista un procedimiento no finalizado en el ámbito de la Unión Europea que condicione directamente el contenido de la resolución de que se trate, desde que se tenga constancia de su existencia, lo que deberá ser comunicado a los interesados, hasta que se resuelva, lo que también habrá de ser notificado.

d) Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

e) Cuando deban realizarse pruebas técnicas o análisis contradictorios o dirimientes propuestos por los interesados, durante el tiempo necesario para la incorporación de los resultados al expediente.

f) Cuando se inicien negociaciones con vistas a la conclusión de un pacto o convenio en los términos previstos en el artículo 86 de esta Ley, desde la declaración formal al respecto y hasta la conclusión sin efecto, en su caso, de las referidas negociaciones, que se constatará mediante declaración formulada por la Administración o los interesados.

g) Cuando para la resolución del procedimiento sea indispensable la obtención de un previo pronunciamiento por parte de un órgano jurisdiccional, desde el momento en que se solicita, lo que habrá de comunicarse a los interesados, hasta que la Administración tenga constancia del mismo, lo que también deberá serles comunicado.

2. El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se suspenderá en los siguientes casos:

a) Cuando una Administración Pública requiera a otra para que anule o revise un acto que entienda que es ilegal y que constituya la base para el que la primera haya de dictar en el ámbito de sus competencias, en el supuesto al que se refiere el apartado 5 del artículo 39 de esta Ley, desde que se realiza el requerimiento hasta que se atienda o, en su caso, se resuelva el recurso interpuesto ante la jurisdicción contencioso administrativa. Deberá ser comunicado a los interesados tanto la realización del requerimiento, como su cumplimiento o, en su caso, la resolución del correspondiente recurso contencioso-administrativo.

b) Cuando el órgano competente para resolver decida realizar alguna actuación complementaria de las previstas en el artículo 87, desde el momento en que se notifique a los interesados el acuerdo motivado del inicio de las actuaciones hasta que se produzca su terminación.

c) Cuando los interesados promuevan la recusación en cualquier momento de la tramitación de un procedimiento, desde que ésta se plantee hasta que sea resuelta por el superior jerárquico del recusado.

Artículo 23. *Ampliación del plazo máximo para resolver y notificar.*

1. Excepcionalmente, cuando se hayan agotado los medios personales y materiales disponibles a los que se refiere el apartado 5 del artículo 21, el órgano competente para resolver, a propuesta, en su caso, del órgano instructor o el superior jerárquico del órgano competente para resolver, podrá acordar de manera motivada la ampliación del plazo máximo de resolución y notificación, no pudiendo ser éste superior al establecido para la tramitación del procedimiento.

2. Contra el acuerdo que resuelva sobre la ampliación de plazos, que deberá ser notificado a los interesados, no cabrá recurso alguno.

Artículo 24. *Silencio administrativo en procedimientos iniciados a solicitud del interesado.*

1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, excepto en los supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario. Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general.

El silencio tendrá efecto desestimatorio en los procedimientos relativos al ejercicio del derecho de petición, a que se refiere el artículo 29 de la Constitución, aquellos cuya estimación tuviera como consecuencia que se transfirieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público, impliquen el ejercicio de actividades que puedan dañar el medio ambiente y en los procedimientos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El sentido del silencio también será desestimatorio en los procedimientos de impugnación de actos y disposiciones y en los de revisión de oficio iniciados a solicitud de los interesados. No obstante, cuando el recurso de alzada se haya interpuesto contra la desestimación por silencio administrativo de una solicitud por el transcurso del plazo, se entenderá estimado el mismo si, llegado el plazo de resolución, el órgano administrativo competente no dictase y notificase resolución expresa, siempre que no se refiera a las materias enumeradas en el párrafo anterior de este apartado.

2. La estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento. La desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente.

3. La obligación de dictar resolución expresa a que se refiere el apartado primero del artículo 21 se sujetará al siguiente régimen:

a) En los casos de estimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo.

b) En los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.

4. Los actos administrativos producidos por silencio administrativo se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica, pública o privada. Los mismos producen efectos desde el vencimiento del plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya expedido, y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido. Este certificado se expedirá de oficio por el órgano competente para resolver en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado podrá

pedirlo en cualquier momento, computándose el plazo indicado anteriormente desde el día siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

Artículo 25. *Falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio.*

1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) En el caso de procedimientos de los que pudiera derivarse el reconocimiento o, en su caso, la constitución de derechos u otras situaciones jurídicas favorables, los interesados que hubieren comparecido podrán entender desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.

b) En los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95.

2. En los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

[...]

TÍTULO III

De los actos administrativos

CAPÍTULO I

Requisitos de los actos administrativos

Artículo 34. *Producción y contenido.*

1. Los actos administrativos que dicten las Administraciones Públicas, bien de oficio o a instancia del interesado, se producirán por el órgano competente ajustándose a los requisitos y al procedimiento establecido.

2. El contenido de los actos se ajustará a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y será determinado y adecuado a los fines de aquéllos.

Artículo 35. *Motivación.*

1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:

a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.

b) Los actos que resuelvan procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión.

c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.

d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56.

e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias.

f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados.

g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio.

h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial.

i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa.

2. La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte.

Artículo 36. Forma.

1. Los actos administrativos se producirán por escrito a través de medios electrónicos, a menos que su naturaleza exija otra forma más adecuada de expresión y constancia.

2. En los casos en que los órganos administrativos ejerzan su competencia de forma verbal, la constancia escrita del acto, cuando sea necesaria, se efectuará y firmará por el titular del órgano inferior o funcionario que la reciba oralmente, expresando en la comunicación del mismo la autoridad de la que procede. Si se tratara de resoluciones, el titular de la competencia deberá autorizar una relación de las que haya dictado de forma verbal, con expresión de su contenido.

3. Cuando deba dictarse una serie de actos administrativos de la misma naturaleza, tales como nombramientos, concesiones o licencias, podrán refundirse en un único acto, acordado por el órgano competente, que especificará las personas u otras circunstancias que individualicen los efectos del acto para cada interesado.

CAPÍTULO II

Eficacia de los actos

Artículo 37. Inderogabilidad singular.

1. Las resoluciones administrativas de carácter particular no podrán vulnerar lo establecido en una disposición de carácter general, aunque aquéllas procedan de un órgano de igual o superior jerarquía al que dictó la disposición general.

2. Son nulas las resoluciones administrativas que vulneren lo establecido en una disposición reglamentaria, así como aquellas que incurran en alguna de las causas recogidas en el artículo 47.

Artículo 38. Ejecutividad.

Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo serán ejecutivos con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 39. Efectos.

1. Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.

2. La eficacia quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior.

3. Excepcionalmente, podrá otorgarse eficacia retroactiva a los actos cuando se dicten en sustitución de actos anulados, así como cuando produzcan efectos favorables al interesado, siempre que los supuestos de hecho necesarios existieran ya en la fecha a que se retrotraiga la eficacia del acto y ésta no lesione derechos o intereses legítimos de otras personas.

4. Las normas y actos dictados por los órganos de las Administraciones Públicas en el ejercicio de su propia competencia deberán ser observadas por el resto de los órganos administrativos, aunque no dependan jerárquicamente entre sí o pertenezcan a otra Administración.

5. Cuando una Administración Pública tenga que dictar, en el ámbito de sus competencias, un acto que necesariamente tenga por base otro dictado por una Administración Pública distinta y aquélla entienda que es ilegal, podrá requerir a ésta

previamente para que anule o revise el acto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, y, de rechazar el requerimiento, podrá interponer recurso contencioso-administrativo. En estos casos, quedará suspendido el procedimiento para dictar resolución.

Artículo 40. Notificación.

1. El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los artículos siguientes.

2. Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

3. Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga, cuando menos, el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado.

5. Las Administraciones Públicas podrán adoptar las medidas que consideren necesarias para la protección de los datos personales que consten en las resoluciones y actos administrativos, cuando éstos tengan por destinatarios a más de un interesado.

Artículo 41. Condiciones generales para la práctica de las notificaciones.

1. Las notificaciones se practicarán preferentemente por medios electrónicos y, en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía.

No obstante lo anterior, las Administraciones podrán practicar las notificaciones por medios no electrónicos en los siguientes supuestos:

a) Cuando la notificación se realice con ocasión de la comparecencia espontánea del interesado o su representante en las oficinas de asistencia en materia de registro y solicite la comunicación o notificación personal en ese momento.

b) Cuando para asegurar la eficacia de la actuación administrativa resulte necesario practicar la notificación por entrega directa de un empleado público de la Administración notificante.

Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente.

Los interesados que no estén obligados a recibir notificaciones electrónicas, podrán decidir y comunicar en cualquier momento a la Administración Pública, mediante los modelos normalizados que se establezcan al efecto, que las notificaciones sucesivas se practiquen o dejen de practicarse por medios electrónicos.

Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de practicar electrónicamente las notificaciones para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios.

Adicionalmente, el interesado podrá identificar un dispositivo electrónico y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos regulados en este artículo, pero no para la práctica de notificaciones.

2. En ningún caso se efectuarán por medios electrónicos las siguientes notificaciones:

a) Aquellas en las que el acto a notificar vaya acompañado de elementos que no sean susceptibles de conversión en formato electrónico.

b) Las que contengan medios de pago a favor de los obligados, tales como cheques.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel. Esta notificación será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración.

Cuando no fuera posible realizar la notificación de acuerdo con lo señalado en la solicitud, se practicará en cualquier lugar adecuado a tal fin, y por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado.

4. En los procedimientos iniciados de oficio, a los solos efectos de su iniciación, las Administraciones Públicas podrán recabar, mediante consulta a las bases de datos del Instituto Nacional de Estadística, los datos sobre el domicilio del interesado recogidos en el Padrón Municipal, remitidos por las Entidades Locales en aplicación de lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

5. Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y el medio, dando por efectuado el trámite y siguiéndose el procedimiento.

6. Con independencia de que la notificación se realice en papel o por medios electrónicos, las Administraciones Públicas enviarán un aviso al dispositivo electrónico y/o a la dirección de correo electrónico del interesado que éste haya comunicado, informándole de la puesta a disposición de una notificación en la sede electrónica de la Administración u Organismo correspondiente o en la dirección electrónica habilitada única. La falta de práctica de este aviso no impedirá que la notificación sea considerada plenamente válida.

7. Cuando el interesado fuera notificado por distintos cauces, se tomará como fecha de notificación la de aquélla que se hubiera producido en primer lugar.

Artículo 42. *Práctica de las notificaciones en papel.*

1. Todas las notificaciones que se practiquen en papel deberán ser puestas a disposición del interesado en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante para que pueda acceder al contenido de las mismas de forma voluntaria.

2. Cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación, podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes. En caso de que el primer intento de notificación se haya realizado antes de las quince horas, el segundo intento deberá realizarse después de las quince horas y viceversa, dejando en todo caso al menos un margen de diferencia de tres horas entre ambos intentos de notificación. Si el segundo intento también resultara infructuoso, se procederá en la forma prevista en el artículo 44.

3. Cuando el interesado accediera al contenido de la notificación en sede electrónica, se le ofrecerá la posibilidad de que el resto de notificaciones se puedan realizar a través de medios electrónicos.

Artículo 43. *Práctica de las notificaciones a través de medios electrónicos.*

1. Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante, a través de la dirección electrónica habilitada única o mediante ambos sistemas, según disponga cada Administración u Organismo.

A los efectos previstos en este artículo, se entiende por comparecencia en la sede electrónica, el acceso por el interesado o su representante debidamente identificado al contenido de la notificación.

2. Las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido.

Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

3. Se entenderá cumplida la obligación a la que se refiere el artículo 40.4 con la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante o en la dirección electrónica habilitada única.

4. Los interesados podrán acceder a las notificaciones desde el Punto de Acceso General electrónico de la Administración, que funcionará como un portal de acceso.

Artículo 44. *Notificación infructuosa.*

Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Asimismo, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente.

Las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 45. *Publicación.*

1. Los actos administrativos serán objeto de publicación cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.

En todo caso, los actos administrativos serán objeto de publicación, surtiendo ésta los efectos de la notificación, en los siguientes casos:

a) Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas o cuando la Administración estime que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la individualmente realizada.

b) Cuando se trate de actos integrantes de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva de cualquier tipo. En este caso, la convocatoria del procedimiento deberá indicar el medio donde se efectuarán las sucesivas publicaciones, careciendo de validez las que se lleven a cabo en lugares distintos.

2. La publicación de un acto deberá contener los mismos elementos que el artículo 40.2 exige respecto de las notificaciones. Será también aplicable a la publicación lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo.

En los supuestos de publicaciones de actos que contengan elementos comunes, podrán publicarse de forma conjunta los aspectos coincidentes, especificándose solamente los aspectos individuales de cada acto.

3. La publicación de los actos se realizará en el diario oficial que corresponda, según cual sea la Administración de la que proceda el acto a notificar.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, la publicación de actos y comunicaciones que, por disposición legal o reglamentaria deba practicarse en tablón de anuncios o edictos, se entenderá cumplida por su publicación en el Diario oficial correspondiente.

Artículo 46. *Indicación de notificaciones y publicaciones.*

Si el órgano competente apreciase que la notificación por medio de anuncios o la publicación de un acto lesiona derechos o intereses legítimos, se limitará a publicar en el Diario oficial que corresponda una somera indicación del contenido del acto y del lugar

donde los interesados podrán comparecer, en el plazo que se establezca, para conocimiento del contenido íntegro del mencionado acto y constancia de tal conocimiento.

Adicionalmente y de manera facultativa, las Administraciones podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión que no excluirán la obligación de publicar en el correspondiente Diario oficial.

CAPÍTULO III

Nulidad y anulabilidad

Artículo 47. *Nulidad de pleno derecho.*

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- c) Los que tengan un contenido imposible.
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.

Artículo 48. *Anulabilidad.*

1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.
2. No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.
3. La realización de actuaciones administrativas fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo.

Artículo 49. *Límites a la extensión de la nulidad o anulabilidad de los actos.*

1. La nulidad o anulabilidad de un acto no implicará la de los sucesivos en el procedimiento que sean independientes del primero.
2. La nulidad o anulabilidad en parte del acto administrativo no implicará la de las partes del mismo independientes de aquélla, salvo que la parte viciada sea de tal importancia que sin ella el acto administrativo no hubiera sido dictado.

Artículo 50. *Conversión de actos viciados.*

Los actos nulos o anulables que, sin embargo, contengan los elementos constitutivos de otro distinto producirán los efectos de éste.

Artículo 51. *Conservación de actos y trámites.*

El órgano que declare la nulidad o anule las actuaciones dispondrá siempre la conservación de aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción.

Artículo 52. *Convalidación.*

1. La Administración podrá convalidar los actos anulables, subsanando los vicios de que adolezcan.

2. El acto de convalidación producirá efecto desde su fecha, salvo lo dispuesto en el artículo 39.3 para la retroactividad de los actos administrativos.

3. Si el vicio consistiera en incompetencia no determinante de nulidad, la convalidación podrá realizarse por el órgano competente cuando sea superior jerárquico del que dictó el acto viciado.

4. Si el vicio consistiese en la falta de alguna autorización, podrá ser convalidado el acto mediante el otorgamiento de la misma por el órgano competente.

[...]

Disposición adicional octava. *Resoluciones de Secretaría General de Administración Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital que establezcan las condiciones de uso de sistemas de identificación y/o firma no criptográfica.*

Cuando se trate de sistemas establecidos por medio de Resolución de la Secretaría General de Administración Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital para su ámbito competencial con objeto de determinar las circunstancias en las que un sistema de firma electrónica no basado en certificados electrónicos será considerado como válido en las relaciones de los interesados con los órganos administrativos de la Administración General del Estado, sus organismos públicos y entidades de Derecho Público vinculados o dependientes, no será preciso el transcurso del plazo de dos meses para la eficacia jurídica del sistema a que se refiere el artículo 10.2.c) de la presente ley, adquiriendo eficacia jurídica al día siguiente de la publicación de la Resolución, salvo que esta disponga otra cosa.

[...]

§ 25

Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 80, de 4 de abril de 1994
Última modificación: 23 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-1994-7556

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El descenso generalizado de los tipos de interés experimentado en los últimos meses ha repercutido, como es lógico, en los de los préstamos hipotecarios, y parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos puedan beneficiarse de las ventajas que supone este descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del «cambio de hipoteca»: la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo. Esta Ley viene además a cumplir con el mandato parlamentario que en su moción del 2 de noviembre de 1993, aprobada por unanimidad, instaba al Gobierno a «habilitar los mecanismos para que los deudores, en aplicación de los artículos 1.211 y concordantes del Código Civil, puedan subrogar sus hipotecas a otro acreedor».

Esta situación, históricamente reiterada, puede encontrar solución adecuada por la vía de la subrogación convencional prevista por el artículo 1.211 del Código Civil, que la configura como un acto potestativo -voluntario- del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto no resulta suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución, cuando el primer acreedor y el que se subroga son algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario. Resulta por ello procedente establecer una regulación específica del referido supuesto -acotado por el artículo 1-, que facilite su desarrollo y abarate su coste.

El artículo 2 establece los requisitos de la subrogación, posibilitando el ejercicio de esta potestad por el deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida. El procedimiento instrumentado análogo al previsto por el artículo 153, párrafo 5, de

la Ley Hipotecaria, tiene idéntico fundamento que éste, reforzado si cabe por el hecho de tratarse de una liquidación a practicar entre dos entidades financieras a las que hay que presumir, por el mero hecho de serlo, la necesaria lealtad comercial recíproca.

El artículo 3 limita la cuantía de la cantidad a percibir por la entidad acreedora, en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, en los préstamos a interés variable. La razón de esta reducción estriba en que en esta modalidad de préstamos, a diferencia de lo que ocurre en los préstamos a tipo fijo, el acreedor asume habitualmente un escaso riesgo financiero, lo que asemeja en este caso dicha comisión de cancelación a una pena por desistimiento. Y como toda pena es siempre equitativamente moderable por los Tribunales, según el artículo 1.154 del Código Civil, resulta lógico concluir que esta moderación pueda efectuarse también por Ley, muy especialmente en momentos de crisis económica y tratándose de contratos en masa de ejecución sucesiva y de larga duración, en los que el consumidor se ha adherido a un texto contractual preestablecido por la entidad de crédito. Y no cabe objetar que esta limitación implique una injerencia de la Administración en el libre funcionamiento del mercado, pues no es otra cosa sino una mejora del sistema jurídico-institucional, para adecuar la ordenación del mercado a las necesidades de cada momento. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se tiene en cuenta ponderadamente la repercusión que el pago anticipado pueda acarrear a la entidad de crédito moderando su cuantía al fijar un porcentaje significativo en los préstamos a interés variable. A estos efectos se entenderá como préstamo de interés variable aquél que modifica su tipo de interés en el transcurso de su período de amortización.

Los artículos 4, 5 y 6 regulan diversos aspectos de la escritura de subrogación, registrales y de la ejecución hipotecaria. Y los artículos 7 y 8 introducen una drástica reducción de los costes fiscales y del sistema de protección preventiva de la seguridad jurídica privada.

Por último, se ha considerado beneficioso tanto para los acreedores como para los deudores, bonificar los mismos costes, antes dichos, en el caso de la novación modificativa del préstamo hipotecario entre acreedor y deudor; operación que resultará muy beneficiosa para el deudor por ser la que soporta menos gastos y muy estimulante para el acreedor al darle ocasión de no perder a su propio cliente.

Artículo 1. *Ámbito.*

1. Los prestamistas inmobiliarios, definidos los términos del artículo 4.2) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrán ser subrogados por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos por otros prestamistas análogos, con sujeción a lo dispuesto en esta ley.

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.

Artículo 2. *Requisitos de la subrogación.*

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. Junto con la oferta vinculante, le entregará un documento informativo sobre los gastos de la subrogación, incluyendo los límites máximos legales de la comisión a percibir por parte de la entidad acreedora. La referida pieza de información deberá observar el régimen de distribución de gastos previsto en el artículo 14.1.e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

§ 25 Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

En ningún caso tendrá derecho la entidad acreedora a rechazar el pago. No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.

En este caso, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.

Artículo 3. *Comisión por amortización anticipada.*

En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

1.^a Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

2.^a Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 1 por 100, la comisión a percibir será la pactada.

3.^a En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 1 por 100 cualquiera que sea la que se hubiere pactado. No obstante, si la entidad acreedora demuestra la existencia de un daño económico que no implique la sola pérdida de ganancias, producido de forma directa como consecuencia de la amortización anticipada, podrá reclamar aquél. La alegación del daño por la acreedora no impedirá la realización de la subrogación, si concurren las circunstancias establecidas en la presente Ley, y sólo dará lugar a que se indemnice, en su momento, la cantidad que corresponda por el daño producido.

Artículo 4. *Escritura pública.*

1. En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo del préstamo, o ambas.

2. Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:

- i) la ampliación o reducción de capital;
- ii) la alteración del plazo;
- iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente;
- iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo;
- v) la prestación o modificación de las garantías personales.

§ 25 Ley sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios

3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores.

Artículo 5. *Registro.*

El hecho de la subrogación no surtirá efecto contra tercero, si no se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal, que expresará las circunstancias siguientes:

- 1.^a La persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.
- 2.^a Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo, o de ambos.
- 3.^a La escritura que se anote, su fecha, y el notario que la autorice.
- 4.^a La fecha de presentación de la escritura en el Registro y la de la nota marginal.
- 5.^a La firma del registrador, que implicará la conformidad de la nota con la copia de la escritura de donde se hubiere tomado.

Bastará para que el registrador practique la inscripción de la subrogación que la escritura cumpla lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley, aunque no se haya realizado aún la notificación al primitivo acreedor. No serán objeto de nueva calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen. El registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito.

Artículo 6. *Ejecución.*

La entidad subrogada deberá presentar para la ejecución de la hipoteca, además de su primera copia auténtica inscrita de la escritura de subrogación, el título de crédito, revestido de los requisitos que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para despachar ejecución. Si no pudiese presentar el título inscrito, deberá acompañar, con la copia de la escritura de subrogación, certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

La ejecución de la hipoteca se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria.

Artículo 7. *Beneficios fiscales.*

Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» sobre documentos notariales.

Artículo 8. *Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.*

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

Artículo 9. Beneficios fiscales.

Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta ley y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.

(Párrafo segundo derogado)**Artículo 10. Comisión por ampliación del plazo del préstamo.**

En las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo del préstamo, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de modificación de condiciones más del 0,1 por ciento de la cifra de capital pendiente de amortizar.

Disposición adicional primera.

En los préstamos hipotecarios, a interés variable, a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, la entidad acreedora no podrá percibir por comisión de amortización anticipada no subrogatoria más del 1 por 100 del capital que se amortiza aunque estuviese pactada una comisión mayor.

Disposición adicional segunda.

1. Se añaden los siguientes apartados al artículo 48.2 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito:

«e) Efectuar, por sí o a través del Banco de España, la publicación regular, con carácter oficial, de determinados índices o tipos de interés de referencia que puedan ser aplicados por las entidades de crédito a los préstamos a interés variable, especialmente en el caso de préstamos hipotecarios.

Sin perjuicio de la libertad de contratación, el Ministro de Economía y Hacienda podrá establecer requisitos especiales en cuanto al contenido informativo de las cláusulas contractuales definitorias del tipo de interés, y a la comunicación al deudor del tipo aplicable en cada período, para aquellos contratos de préstamo a interés variable en los que se pacte la utilización de índices o tipos de interés de referencia distintos de los oficiales señalados en el párrafo precedente.

f) Extender el ámbito de aplicación de las normas dictadas al amparo de los apartados precedentes a cualesquiera contratos u operaciones de la naturaleza prevista en dichas normas, aun cuando la entidad que intervenga no tenga la condición de entidad de crédito.»

2. Las normas que se dicten al amparo de lo dispuesto en el apartado precedente de esta disposición adicional serán de aplicación a los préstamos y operaciones que se concierten con posterioridad a la entrada en vigor de tales normas.

Disposición adicional tercera.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 45 lc) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con el siguiente texto:

«23.^a La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.»

Disposición adicional cuarta.

Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la debida aplicación de esta Ley.

Disposición final única.

Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 26

Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 263, de 3 de noviembre de 2021
Última modificación: 29 de junio de 2023
Referencia: BOE-A-2021-17910

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea es un objetivo fundamental del Consejo Europeo. A este fin, la Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político por su función de medición de la eficacia y credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

El cumplimiento de este objetivo resulta del todo prioritario, habida cuenta del escenario diseñado por el Tratado de Lisboa de 2007 por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada (artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea –TFUE–).

España viene cumpliendo consistentemente con los objetivos de transposición en los plazos comprometidos desde que resultan fijados los mismos. No obstante, en los últimos años, hechos como la repetición de elecciones generales en 2019, con la consiguiente disolución de las Cortes Generales, la existencia de un Gobierno en funciones durante un tiempo prolongado, así como el estadillo de la pandemia del COVID-19 en el año 2020, explican la acumulación de retrasos en la transposición de algunas directivas, que requieren de una norma con rango de ley para su incorporación al ordenamiento jurídico interno.

Tal es el caso de las Directivas cuya transposición constituye el objeto del presente real decreto-ley, dado que todas ellas se encuentran en riesgo de multa con base a lo establecido

en el artículo 260.3 del TFUE. En este sentido, deben considerarse en riesgo de multa aquellas directivas para las que queda menos de 3 meses para que se cumpla su plazo límite de transposición y que necesitan, al menos, una norma con rango de ley para su transposición sin que dicha ley haya empezado su tramitación parlamentaria; así como todas aquellas directivas que tienen ya un procedimiento de infracción abierto por la Comisión Europea por haberse cumplido su plazo límite de transposición.

Como ejemplo reciente de las consecuencias económicas que pueden derivarse de estos retrasos, cabe señalar la Sentencia del TJUE de 25 de febrero de 2021 contra España (asunto C-658/19) por retraso en la transposición de la Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por parte de las autoridades competentes para fines de prevención, investigación, detección o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, y a la libre circulación de dichos datos; condenando al pago de 15 millones de euros en concepto de suma a tanto alzado más 8.099.000 euros como multa coercitiva.

Ante la gravedad de las consecuencias de seguir dilatando la incorporación al ordenamiento jurídico español de tales directivas, resulta necesario acudir a la aprobación de un real decreto-ley para proceder a dicha transposición, lo que permitirá cerrar los procedimientos de infracción abiertos por la Comisión Europea.

En lo relativo a la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España», debe tenerse en cuenta que pese al carácter opcional previsto en el artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en su Comunicación de 13 de diciembre de 2016, «Derecho de la UE» mejores resultados gracias a una mejor aplicación», la Comisión ha anunciado un cambio de enfoque pasando a solicitar de manera sistemática la suma a tanto alzado. La consecuencia lógica del enfoque de la suma a tanto alzado es que, en los casos en los que un Estado miembro subsane la infracción mediante la transposición de la directiva en el curso de un procedimiento de infracción, la Comisión ya no desistirá de su recurso solo por ese motivo y solicitará en cualquier caso al TJUE la imposición de la suma a tanto alzado.

Como disposición transitoria, la Comisión ha señalado que no aplicará esta nueva práctica a los procedimientos cuya carta de emplazamiento sea anterior a la publicación de dicha comunicación en el Diario Oficial de la Unión Europea que tuvo lugar el 19 de enero de 2017. En consecuencia, resulta de extraordinaria y urgente necesidad proceder a la transposición antes de que se formalice la demanda ante el Tribunal de Justicia, para evitar así un procedimiento judicial que finalizaría mediante una sentencia que declare el incumplimiento por parte del Reino de España de las obligaciones que le impone el Derecho de la Unión.

En cuanto a la utilización del real decreto-ley, el Tribunal Constitucional ha declarado que la situación de extraordinaria y urgente necesidad que exige, como presupuesto habilitante, el artículo 86.1 de la Constitución Española, puede deducirse «de una pluralidad de elementos», entre ellos, «los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma» (STC 6/1983, de 4 de febrero).

Por su parte, entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita el empleo del real decreto-ley y las medidas contenidas en él debe existir una «relación directa o de congruencia». Por tanto, para la concurrencia del presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad, la STC 61/2018, de 7 de junio, (FJ 4), exige, por un lado, «la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno para su aprobación», es decir, lo que ha venido a denominarse la situación de urgencia; y, por otro, «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3; y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4».

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4; 137/2003, de 3 de julio, F. 3; y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever precisa de una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía

normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Por otro lado, en relación con la figura del real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional en su Sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución Española cuando concurren «el patente retraso en la transposición» y la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España».

Asimismo, cabe señalar que el Consejo de Estado, en su informe sobre la inserción del Derecho europeo en el ordenamiento español, de 14 de febrero de 2008, considera que, si bien no debe convertirse en mecanismo ordinario para la incorporación de las directivas, sí está justificado en atención, por ejemplo, «al plazo fijado por la norma comunitaria, a la necesidad de dar urgente respuesta a unas determinadas circunstancias o a la existencia de una declaración de incumplimiento por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas».

A mayor abundamiento, la Sentencia del Tribunal Constitucional 199/2015, de 24 de septiembre, declaró en materia de decretos-leyes transversales que «la concurrencia de la urgencia y la necesidad debe analizarse de cada precepto, porque solo de este modo podrá realizarse un examen apropiado sobre la conexión de sentido entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a la misma».

Asimismo, en relación con la diversidad de ámbitos y materias que el presente real decreto-ley viene a regular, se estima necesario destacar que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 136/2011, de 13 de septiembre, declaró que el dogma de la deseable homogeneidad de un texto legislativo no es obstáculo insalvable que impida al legislador dictar normas multisectoriales, pues tampoco existe en la Constitución Española precepto alguno, expreso o implícito, que impida que las leyes tengan un contenido heterogéneo.

De este modo, sigue diciendo en su Sentencia el Tribunal Constitucional, «por más que pueda hablarse de la existencia de una global situación de urgencia o de necesidad, vinculada a lo que este Tribunal ha denominado como «coyunturas económicas problemáticas», en los supuestos en que existe la previsión de un conjunto de medidas diversas para afrontar esa coyuntura, bien se puede exigir al Gobierno que exponga razonadamente los motivos que ha tenido en cuenta para incluir cada bloque de medidas en el decreto-ley, optando por sacarlas de la órbita de un eventual proyecto de ley específico. Por tanto (...) la valoración de la concurrencia del presupuesto habilitante en un decreto-ley transversal, pasa por verificar que la motivación relativa a la existencia de dicho presupuesto, no es una vaga motivación genérica, sino que se refiere, expresamente, a cada precepto o grupo de preceptos, con el objetivo de exteriorizar las razones que justifican la inclusión de esas medidas en un decreto-ley. Solo de este modo, quien está llamado a ejercer el control sobre el Decreto-ley puede tener presentes «las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación de cada uno de los Decretos-leyes enjuiciados» (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3)».

Debe señalarse también que este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

Por todo ello, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, en los sucesivos apartados de esta exposición de motivos se concretan las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de transponer las distintas directivas en cada uno de los supuestos recogidos en el presente real decreto-ley.

II

El presente real decreto-ley se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva que consta de siete libros, conformados por noventa y un artículos, cuatro disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, diez disposiciones finales y un anexo.

El libro primero de este real decreto-ley viene a transponer la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE.

Los bonos garantizados –*covered bonds* en terminología anglosajona– han sido tradicionalmente una fuente de captación de recursos relevante para las entidades de crédito. Dichos instrumentos, presentan características estructurales que tienen por finalidad proteger a los inversores en todo momento. Ello se traduce en una elevada calidad crediticia que atrae a inversores demandantes de instrumentos financieros de bajo riesgo y a entidades emisoras dado su reducido coste y su carácter de activos elegibles como garantía para las operaciones de obtención de liquidez del Eurosistema.

La característica fundamental de los bonos garantizados es que presentan un conjunto de activos de cobertura que garantizan el pago de principal e intereses a los tenedores de estos instrumentos. En España, en función de los activos de cobertura de los que se trate existen tres mercados diferentes de bonos garantizados: el hipotecario, el de cédulas territoriales y el de cédulas de internacionalización.

El mercado hipotecario de bonos garantizados se regula en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero que la desarrolla. En dicha norma se recogen distintos instrumentos como son las cédulas, los bonos y las participaciones hipotecarias, siendo el instrumento de mayor popularidad en el mercado las cédulas hipotecarias.

En efecto, del saldo vivo de casi 201.300 millones de euros de todos los títulos hipotecarios, las cédulas constituyen la práctica totalidad de dicho mercado. Su popularidad refleja la importancia relativa de este instrumento en su contrapartida financiera por el lado del pasivo de las entidades: los préstamos hipotecarios, en la medida que la cartera hipotecaria de calidad constituye su garantía.

Las cédulas territoriales son títulos emitidos por entidades de créditos y respaldados de forma global por su cartera de préstamos y créditos concedidos a las administraciones públicas. Se crearon a imagen y semejanza de las cédulas hipotecarias en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, como la exposición de motivos de dicha norma reconoce. En abril de 2021 el saldo vivo de dichas cédulas ascendía a 18.262 millones de euros.

Finalmente, las cédulas y bonos de internacionalización, también inspiradas en las cédulas y los bonos hipotecarios, se garantizan por la cartera de préstamos vinculados a contratos de exportación y a la internacionalización de las empresas de una determinada calidad crediticia. Aparecieron con el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad y su regulación se encuentra actualmente contenida en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, desarrollado por el Real Decreto 579/2014, de 4 de julio, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en materia de cédulas y bonos de internacionalización.

En otro orden, la ya referida Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019, esta forma parte de un paquete legislativo que incluye el Reglamento (UE) 2019/2160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 por el que se modifica el Reglamento (UE) 575/2013 en lo que respecta a las exposiciones en forma de bonos garantizados.

Hasta la publicación de dicha directiva, el cuerpo jurídico de la Unión Europea en relación con los bonos garantizados se encontraba disperso en la Directiva 2009/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios, y el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012. Ambas normas armonizan aspectos parciales de los bonos garantizados,

como son las condiciones que deben presentar en sus normativas nacionales para que reciban un trato preferencial a efectos de regulación de Organismos de Inversión Colectiva en Valores Mobiliarios (OICVM) o en el tratamiento prudencial de las tenencias de estos instrumentos (cuyo carácter preferencial se refuerza con el Reglamento (UE) 2019/2160). Sin embargo, ni siquiera había una definición armonizada del concepto de bonos garantizados.

En definitiva, existía hasta el momento una armonización de las condiciones para invertir como entidad de crédito u OICVM, pero no para emitir. Ello conllevaba que se pudiese otorgar el mismo trato preferencial a instrumentos que podían diferir en cuanto a su naturaleza, riesgo y nivel de protección de los inversores (esto último, no tanto por las reglas de comercialización como instrumento financiero, que sí están armonizadas, sino por la información que se proporciona de la cartera de cobertura de los bonos) lo que dificultaba la creación de un verdadero mercado único de bonos garantizados y podía perjudicar a la estabilidad financiera, en la medida que se otorga un tratamiento de requisitos prudenciales preferencial a bonos que pueden tener distinto nivel de salvaguarda, con lo que dichos requisitos no reflejaban adecuadamente el riesgo.

Precisamente esta preocupación por la estabilidad financiera llevó a la Junta Europea de Riesgo Sistémico en una recomendación de 20 de diciembre de 2012 en la que invitaba a las autoridades nacionales competentes y a la Autoridad Bancaria Europea (ABE) a determinar buenas prácticas en relación con los bonos garantizados y a promover la armonización de los marcos nacionales. Además, recomendaba que la ABE coordinara las medidas adoptadas por las autoridades nacionales competentes, en particular en relación con la calidad y la segregación de los conjuntos de cobertura, la inmunidad a la quiebra de los bonos garantizados, los riesgos para los activos y los pasivos que afecten a los conjuntos de cobertura y la comunicación de la composición de dichos conjuntos. La recomendación pedía asimismo a la ABE que, a fin de evaluar la necesidad de adoptar medidas legislativas, vigilara durante un período de dos años el funcionamiento de los mercados de bonos garantizados a la luz de las buenas prácticas determinadas por ella y que informara en consecuencia a la JERS y a la Comisión.

Como consecuencia de ello y de una petición de asesoramiento de la Comisión Europea en 2013, la ABE realizó dos informes, uno en 2014 y otro en 2016 que sirvieron de base para la elaboración de la propuesta inicial de la Directiva (UE) 2019/2162.

La directiva aborda distintos aspectos muy vinculados a las condiciones de emisión de los bonos garantizados y en línea con la recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico: quién puede ser emisor, cuáles son las características que debe presentar el conjunto de cobertura, cuáles son las reglas aplicables en caso de concurso del emisor, el organismo de control del conjunto de cobertura, y a la obligación de disponer de un colchón de liquidez.

Se trata de una directiva de armonización mínima, que define principios sobre los que los Estados miembros deben construir su normativa nacional. No obstante, debe destacarse que el carácter abierto de algunas de sus disposiciones ha llevado a la Comisión Europea a emitir un documento interpretativo de preguntas y respuestas que, junto con la Directiva, ha servido de base para la elaboración de este real decreto-ley.

En el marco de la transposición de la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019, sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados, el real decreto-ley trata igualmente de simplificar el régimen jurídico del mercado hipotecario, integrando en su regulación la mayoría de los aspectos previstos en norma de rango legal y en particular, el contenido de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Este Libro primero se estructura en ocho títulos que incluyen tres grandes áreas regulatorias, como son el establecimiento de unos principios comunes, las especificidades de los distintos tipos de bonos garantizados y la intervención pública a lo largo de la vida de estos.

El título I regula el ámbito de aplicación, la terminología usada a lo largo del texto y los tipos de bonos garantizados, denominación esta objeto de reserva, al igual que el tipo de entidad emisora, limitado en general a las entidades de crédito.

El título II, por su parte, constituye el eje en la regulación transversal aplicable a todo tipo de bono garantizado. En él se aborda la normativa aplicable a su emisión, buscando la mayor simplicidad en la emisión y la sustitución de una buena parte de las reglas aplicables al resto de emisiones por un mayor grado de control público permanente asociado a estas emisiones.

De este modo, se obliga a la entidad emisora a aislar un grupo de activos perfectamente identificados y controlados, el conjunto de cobertura, como activos cuya finalidad será la de servir de plena garantía a las obligaciones de la entidad frente a los tenedores de los bonos a lo largo de la vida de éstos, garantía cuya validez se mantiene incluso en un escenario de eventual liquidación o resolución de la entidad de crédito emisora, tal como se establece en capítulo primero.

La importancia del conjunto de cobertura justifica una regulación pormenorizada realizada en el capítulo segundo de los tipos de activos que pueden formar parte del mismo, así como del registro que debe permitir a la entidad emisora disponer de una identificación clara y precisa de los activos concretos que lo forman en cualquier momento. La aproximación cualitativa de capítulo respecto a las características de los activos se complementa con la determinación de los activos que han de incorporarse al conjunto de cobertura en el capítulo tercero, cuyo punto de partida es que el valor de la totalidad de los pasivos debe estar cubierto por el de los derechos de créditos correspondientes a los activos integrados, nivel este sobre el que se añade el denominado colchón de liquidez, formado por activos de elevada liquidez y llamados a cubrir la salida neta de liquidez del programa de bonos garantizados durante los siguientes 180 días. Se permite además la integración de instrumentos financieros derivados, como mecanismos de mitigación del riesgo de tipo de interés.

Como mecanismo para facilitar la financiación de la entidad emisora mediante bonos garantizados, la ley permite las estructuras intragrupo de bonos garantizados, realizadas por varias entidades que forman parte del mismo grupo, así como la utilización de activos de cobertura adquiridos de otras entidades.

El real decreto-ley incorpora también la posibilidad de prorrogar automáticamente la estructura de vencimientos del programa de bonos, cuando se produzca alguna de las circunstancias previstas en la ley y así se establezca expresamente en la emisión.

Una de las cuestiones clave, a tenor de cuanto viene señalándose, es la valoración de los activos llamados a servir de cobertura a los bonos emitidos, que se aborda en el capítulo cuarto. En particular, cada activo en garantía debe ser objeto de valoración en el momento que el activo garantizado sea incorporado al conjunto de cobertura, debiendo contar la entidad emisora con políticas y procedimientos de valoración que necesariamente han de cumplir los requisitos normativos establecidos. Los activos físicos en garantía que, con los debidos requisitos y cautelas, también pueden hallarse fuera de la Unión Europea, han de ser objeto de actualización continua de su valor, como mecanismo que asegure el mantenimiento permanente del valor del conjunto de cobertura.

El capítulo quinto completa el régimen jurídico de las emisiones incorporando algunas normas de conducta que la entidad emisora debe cumplir. De un lado, se establece la obligación de la entidad emisora de proporcionar un nivel adecuado de información al potencial adquirente y al tenedor de bonos garantizados que le permitan evaluar adecuadamente los riesgos asociados, incluyendo en particular los niveles de cobertura o de sobregarantía que haya incluido en la emisión. De otro, se añade también la obligación de la entidad de aceptar tasaciones alternativas del inmueble aportadas por parte del cliente.

El título III regula los principios generales del régimen jurídico de las sociedades y servicios de tasación, en un sentido análogo a lo previsto en la normativa anterior, su funcionamiento y su régimen de supervisión, tanto respecto de su actividad como del régimen de cambios en su estructura de propiedad.

El título IV determina las características propias de ciertos tipos específicos de bonos garantizados, con cuatro capítulos correspondientes a las cédulas hipotecarias, cédulas territoriales, cédulas de internacionalización y bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización, que se caracterizan por cumplir los requisitos necesarios en virtud del Reglamento 575/2013, de 26 de junio, para tener un trato preferente conforme al artículo 129 del mismo Reglamento.

Asimismo, en el capítulo quinto del presente título, se regulan otros bonos garantizados. Todo ello con el doble fin de mantener la estructura de títulos hipotecarios, ahora bonos garantizados, regulados en la normativa aplicable anterior asociados a la máxima calidad crediticia otorgada por la normativa prudencial europea y, a su vez, permitir la emisión de otros bonos garantizados compatibles con la Directiva 2019/2162, de 27 de noviembre de 2019.

Respecto al conjunto de cobertura de las cédulas hipotecarias, principal tipo de bono garantizado hasta ahora emitido en nuestro país, resulta relevante destacar la solidez asociada al valor de los préstamos hipotecarios incorporados, cuyo valor a efectos de cobertura no podrá exceder del 60% del valor del inmueble que lo garantiza, o del 80% si se trata de un inmueble residencial. La solidez del conjunto de cobertura se combina con la posibilidad de mantener transitoriamente en el conjunto de cobertura préstamos cuyo «Loan to Value» sea superior al legalmente establecido, con el único fin de otorgar una cierta estabilidad al conjunto de cobertura.

Por su parte, el título V asegura el mayor grado de simplicidad y facilidad en la transmisión y la negociación de los bonos garantizados, así como sus amplias posibilidades de utilización en la cobertura de reservas o provisiones de dotación obligatoria.

Una pieza esencial en la regulación es el régimen de supervisión especialmente intenso al que se someten las emisiones de bonos garantizados, conforme al título VI, a partir de dos ejes previstos en cada una de sus dos capítulos.

El primero de ellos viene derivado de la obligación de la entidad emisora de designar un órgano de control del conjunto de cobertura, regulado en el capítulo primero. Sus funciones consisten, básicamente, en realizar un seguimiento permanente del conjunto de cobertura, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales de la emisión, entre los que se incluyen la supervisión de las entradas y salidas de los activos de cobertura o la realización de pruebas de estrés sobre la solvencia y liquidez de los programas. La ley busca mantener en todo momento la independencia del órgano de control del conjunto de cobertura respecto de la entidad emisora, como premisa para que su actividad de control resulte efectiva, ya se trate de órgano de control externo o interno. En ambos casos, la designación ha de ser objeto de autorización por parte del Banco de España. La constancia documental y la comunicación con el Banco de España son principios que deben presidir necesariamente el funcionamiento del órgano de control y que lo dotan de un marco operativo que asegure la eficacia en el cumplimiento de sus funciones.

El segundo eje sobre el que pivota la intervención pública es la supervisión continua realizada por el Banco de España, como autoridad directamente encargada por la ley de la supervisión de los programas de bonos garantizados, en los términos establecidos en el capítulo segundo. Su actividad se abarca desde la autorización del órgano de control, antes indicado, hasta la propia autorización de cada programa de bonos, incluyendo la necesaria obligación de suministro de información que la entidad emisora ha de comunicarle de forma periódica sobre aspectos claves para una adecuada supervisión, que se extenderá también a una eventual situación de inviabilidad de la propia entidad emisora. Además de las facultades tradicionalmente asociadas a la supervisión, la ley proporciona al Banco de España la capacidad para requerir a la entidad emisora la modificación de las políticas y procedimientos en relación con el conjunto de cobertura, para lograr que se cumplan las reglas internas de la entidad sobre diversificación del riesgo para una protección más eficaz de los inversores.

La función supervisora del Banco de España se completa con la divulgación de información de las entidades y de los bonos garantizados disponibles, de un lado y con la colaboración estrecha con otras autoridades nacionales y de la Unión Europea cuyas competencias puedan afectar al desenvolvimiento de los bonos.

El título VII regula los efectos del concurso o de la resolución de la entidad emisora. En caso de concurso el conjunto de cobertura se segregará materialmente del patrimonio de la entidad y formará un patrimonio separado. El capítulo segundo desarrolla el curso a seguir en el concurso, distinguiendo dos procedimientos en función de la valoración de los activos de cobertura. En caso de insuficiencia del valor de los mismos, se ha previsto la liquidación del patrimonio separado. De este modo, el propio capítulo segundo regula el pago a los tenedores de bonos garantizados y demás acreedores específicos del patrimonio separado.

El título VIII establece el régimen sancionador, como elemento que confiere al supervisor la capacidad de reacción frente a posibles incumplimientos de las previsiones normativas. El régimen establecido, la tipificación de las infracciones y de las sanciones, se construye con una sistemática análoga al régimen previsto en la normativa aplicada a las entidades de crédito, sobre la base de la consideración de la propia ley y sus disposiciones de desarrollo como normas de ordenación y disciplina. El capítulo primero establece la competencia del Banco de España en la iniciación y resolución del procedimiento sancionador y la sujeción de este a la normativa sancionadora propia de las entidades de crédito, así como las obligaciones de información a la Autoridad Bancaria Europea. Los capítulos segundo y tercero establecen los tipos infractores y las sanciones correspondientes en el ámbito de los bonos garantizados y en el de la actividad de tasación, respectivamente.

III

El objetivo fundamental de este Libro primero es incorporar al ordenamiento jurídico español, como ya ha quedado puesto de manifiesto, la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019.

Por su parte, en lo que se refiere al recurso al real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar, en primer lugar, que viene motivado por el vencimiento del plazo para la transposición de la Directiva (UE) 2019/12162 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019. El plazo máximo otorgado a los Estados miembros para su incorporación a los ordenamientos jurídicos internos finalizó el pasado 8 de julio de 2021, habiéndose recibido ya la correspondiente carta de emplazamiento el pasado 29 de septiembre.

Asimismo, además de la obligación formal de transponer a tiempo, existen razones materiales que aconsejan una transposición urgente. Solo el mercado de cédulas hipotecarias supone un saldo vivo de 220.000 millones de euros. La trasposición de la Directiva (UE) 2019/2162 que se realiza en este real decreto-ley supone un cambio estructural en la actual normativa de los bonos garantizados que, para el caso de las cédulas hipotecarias, data de 1981. Se requiere despejar cuanto antes cualquier incertidumbre jurídica sobre la situación de dichos bonos para evitar que dicha incertidumbre se traduzca en un empeoramiento de la calidad crediticia percibida por los mercados, en un contexto competitivo e integrado como son los mercados financieros en la Unión Europea. Debe recordarse a su vez el papel fundamental que desarrollan estos bonos para la financiación del acceso a la vivienda o la internacionalización de empresas.

Se ha establecido, no obstante una entrada en vigor diferida al 8 de julio de 2022 que coincide asimismo con la entrada en vigor del Reglamento (UE) 2019/2160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013 en lo que respecta a las exposiciones en forma de bonos garantizados que confiere un tratamiento prudencial privilegiado a exposiciones en bonos garantizados que cumplan con los requisitos de la Directiva (UE) 2019/2162. El decalaje de un año entre la fecha de trasposición y la de entrada en vigor demuestra el reconocimiento del legislador comunitario de la necesidad de un período de adaptación del mercado a la nueva situación. Ello acentúa a su vez la necesidad de adaptación urgente de la normativa nacional al nuevo marco regulatorio europeo.

Asimismo, también es urgente adaptar la normativa de servicios de pagos para garantizar el cumplimiento del Reglamento (UE) n.º 260/2012 del Parlamento europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012, por el que se establecen requisitos técnicos y empresariales para las transferencias y los adeudos domiciliados en euros, y se modifica el Reglamento (CE) n.º 924/2009, en las relaciones de pago entre empresas. Dicho Reglamento establece un derecho universal (que aplica a empresas y a individuos, consumidores o no) de accesibilidad en los pagos según el cual el beneficiario de un pago no puede exigir que las transferencias y domiciliaciones se realicen solo a través de cuentas situadas en su país de residencia. Cualquier cuenta de cualquier Estado miembro del área SEPA debe ser válida para transferencias y adeudos domiciliados. Para que se haga efectivo este derecho, es necesario designar a una autoridad competente y establecer un régimen sancionador. Si bien las Comunidades Autónomas ya realizan esta labor cuando la relación de pagos tiene lugar entre empresas y consumidores y sancionan conforme a la normativa de

consumidores y usuarios, es urgente necesario garantizar el ejercicio de este derecho a las empresas en su relación con otras empresas. A ello se le añade la apertura de un procedimiento de investigación por la Comisión EUP(2019)9478 el 14 de enero de 2020, que eventualmente podría concluir en un procedimiento de infracción, siendo las modificaciones que se introducen en este real decreto-ley las que permitirían garantizar la efectividad que la Comisión Europea solicita para que cerrar dicho procedimiento.

Por las razones expuestas, concurren razones de extraordinaria y urgente necesidad para incluir las modificaciones legales relativas a la transposición de la Directiva (UE) 2019/2162 y la adaptación al Reglamento (UE) n.º 260/2012 del Parlamento europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2012 en este real decreto-ley.

IV

Por su parte, el Libro segundo de este real decreto-ley introduce las medidas necesarias para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2011/61/UE en lo que respecta a la distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva.

Para la transposición de esta directiva se introducen modificaciones tanto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, como en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Directiva (UE) 2019/1160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019, se enmarca en la Unión para el Mercado de Capitales y modifica las directivas que permiten a los organismos de inversión colectiva y a los fondos alternativos (que incluyen el capital riesgo) operar transfronterizamente. La Directiva se orienta a mejorar las condiciones para la inversión colectiva transfronteriza avanzando en la estrategia de desbancarización de la economía europea y facilitando el acceso a la inversión de los clientes minoristas entre distintos los Estados miembros, garantizando en todo caso su adecuada protección.

En primer lugar, se introducen medidas para coordinar las condiciones de los gestores de fondos que operan en el mercado interior, de manera que los gestores de fondos que deseen comercializar sus productos financieros en otros Estados miembros deberán notificarlo a las autoridades competentes de Estado miembro de destino. De esta manera, se alinean los procedimientos de notificación previstos para organismos de inversión colectiva y fondos alternativos.

En segundo lugar, se desarrollan medidas para facilitar la comercialización de organismos de inversión colectiva a inversores de otros Estados miembros, eliminando la exigencia de presencia física local en el Estado miembro de destino ya que habitualmente se utilizan medios electrónicos o telefónicos. Estas medidas se recogen en la modificación del artículo 15.1 y en el nuevo artículo 16 quáter.2 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y en el nuevo artículo 75 ter.2 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

En tercer lugar, se aclaran las condiciones para el cese de la comercialización de fondos organismos de inversión colectiva y de fondos alternativos en el Estado Miembro de destino. Se busca equilibrar el interés de gestores e inversores de forma que la flexibilidad de los primeros para interrumpir la comercialización de un fondo no suponga un coste ni un recorte de las salvaguardias ni del nivel de protección de los segundos. El cese de la comercialización se recoge en los nuevos artículos 16 bis y 16 quinqués de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre y en el nuevo artículo 80 bis de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

En cuarto lugar, se introduce una regulación de la precomercialización de los fondos alternativos con el fin de armonizar sus condiciones en todos los Estados miembros. Hasta ahora no existía una definición homogénea de precomercialización y las condiciones bajo las que se permitía variaban, habiendo incluso algunos Estados miembros donde el concepto ni siquiera existía.

A través de la introducción de un nuevo artículo 2 bis, en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre y de un nuevo artículo 75 bis en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, se fija una definición armonizada de las actividades de comunicación y contacto con inversores que pueden realizarse con carácter previo al establecimiento de un fondo de inversión, y las

condiciones para ello. La precomercialización debe dirigirse a inversores profesionales y referirse a una idea de inversión, si bien la adquisición de acciones o participaciones solo puede hacerse tras la autorización y registro del fondo.

En las medidas que se adoptan en el presente real decreto-ley concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a esta figura normativa. Concretamente, la Directiva (UE) 2019/1160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019, venció con fecha el 2 de agosto de 2021, habiéndose recibiendo carta de emplazamiento con fecha 29 de septiembre.

En el contexto actual de recuperación económica derivado de la pandemia COVID-19, resulta de capital importancia impulsar los mecanismos de financiación no-bancaria, permitiendo a las empresas y al conjunto de la economía obtener la necesaria financiación para garantizar la continuidad o desarrollo de su actividad. Destaca especialmente la extraordinaria y urgente necesidad de permitir que los fondos armonizados y, sobre todo, los vehículos de capital-riesgo, puedan aplicar lo antes posible la reducción de cargas administrativas que establece la directiva y las posibilidades de pre-comercializar fondos con plenas garantías de seguridad jurídica para los inversores.

El impulso al capital-riesgo, y en general a la financiación empresarial vía fondos de inversión, es clave para financiar la recuperación económica y para apalancar, con inversión privada, la inversión pública plasmada en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que ya está en marcha con los mecanismos introducidos por el Real Decreto-ley 36/2020. No disponer de un mercado de capital-riesgo y fondos de inversión competitivo y seguro desaprovecharía una gran oportunidad para amplificar el impacto de los fondos europeos. La incorporación de estas medidas a nuestro ordenamiento jurídico y su aplicación es, por tanto, urgente.

En efecto, este real decreto-ley tiene como objetivo principal realizar las adaptaciones del ordenamiento jurídico español a las novedades derivadas de la Directiva (UE) 2019/1160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2011/61/UE en lo que respecta a la distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva.

De este modo, se incorporan a la legislación española preceptos que buscan terminar con la existencia de obstáculos que condicionan la capacidad de los gestores de fondos de beneficiarse plenamente del mercado interior, evitando de esta manera disrupciones que podrían generar graves dificultades en el sistema financiero español en un momento de importantes cambios a escala de la Unión Europea y que podrían afectar a la capacidad de recuperación de las empresas españolas.

V

El Libro tercero del presente real decreto-ley incorpora al ordenamiento jurídico español las novedades que recoge la Directiva (UE) 2019/1024 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a los datos abiertos y la reutilización de la información del sector público.

La información pública constituye un importante recurso para promover la economía de los datos. Mediante la reutilización de esta información generada por el sector público y la puesta a disposición de este gran volumen de información, se generan grandes beneficios económicos y sociales, así como de transparencia de las administraciones.

La Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público, transpuso al ordenamiento jurídico la Directiva 2003/98/CE, de 17 de noviembre de 2003, relativa a la reutilización de la información del sector público y dispuso un marco general mínimo para las condiciones de reutilización, subrayando la potencialidad que otorga la información generada desde las instancias públicas al desarrollo de la sociedad de la información y como elemento de apertura y participación democrática, donde el eje central era la autorización potestativa de la reutilización.

Con la publicación de la Ley 18/2015, de 9 de julio, por la que se modifica la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, se transpuso la Directiva 2013/37/UE, que modifica la anterior Directiva 2003/98/CE, y que tuvo como objetivo actualizar el régimen de la reutilización de la información, teniendo en cuenta los profundos cambios producidos en cuanto al volumen de

información generada, el progreso de la tecnología para su análisis y explotación y la creciente concienciación del valor de la información pública e interés por la reutilización como herramienta para fomentar el crecimiento económico, el compromiso social y la transparencia. Una tercera modificación de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, para adaptar su ámbito subjetivo a las previsiones de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, su ámbito objetivo y las tarifas aplicables, se llevó a cabo mediante la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Tras la aprobación de la Directiva (UE) 2019/1024 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a los datos abiertos y la reutilización de la información del sector público es necesario llevar a cabo la transposición de la misma.

Se trata, por tanto, de incorporar al ordenamiento jurídico español la Directiva 2019/1024 llevando a cabo para ello una nueva modificación de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre. A tal fin, se modifican 10 artículos, una disposición adicional, la disposición transitoria única y el anexo de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, se suprime una disposición adicional y se introducen 3 nuevos artículos.

En el Título preliminar de la Ley (que regula su objeto, el ámbito de aplicación, tanto objetivo como subjetivo, los datos de investigación y los conjuntos de datos de alto valor) se modifica el artículo 1 que amplía su objeto a la regulación básica del régimen jurídico aplicable a la reutilización de los documentos elaborados o custodiados por sociedades mercantiles públicas (que en la Directiva denomina «empresas públicas») de ámbitos concretos y los datos de investigación, de acuerdo a las novedades que se incluyen en el artículo 1 de la Directiva. Esas sociedades mercantiles públicas (cuyo detalle se introduce en el nuevo párrafo c) del artículo 2) son aquellas en las que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que lleven a cabo su actividad en los ámbitos definidos en la Directiva 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales y por la que se deroga la Directiva 2004/17/CE Texto pertinente a efectos del EEE.

b) Que actúen como operadores de servicio público con arreglo al artículo 2 del Reglamento (CE) n.º 1370/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, sobre los servicios públicos de transporte de viajeros por ferrocarril y carretera y por el que se derogan los Reglamentos (CEE) n.º 1191/69 y (CEE) n.º 1107/70 del Consejo.

c) Que actúen como compañías aéreas que cumplen obligaciones de servicio público con arreglo al artículo 16 del Reglamento (CE) n.º 1008/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de septiembre de 2008, sobre normas comunes para la explotación de servicios aéreos en la Comunidad.

d) Que actúen como armadores comunitarios que cumplen obligaciones de servicio público con arreglo al artículo 4 del Reglamento (CEE) n.º 3577/92 del Consejo, de 7 de diciembre de 1992, por el que se aplica el principio de libre prestación de servicios a los transportes marítimos dentro de los Estados miembros (cabotaje marítimo).

En el artículo 3, que regula el ámbito objetivo de aplicación se incluyen varias novedades, pues, en primer lugar, amplía el concepto de reutilización de la información a las mencionadas sociedades mercantiles públicas, con fines comerciales o no comerciales distintos del propósito inicial que tenían esos documentos de prestar servicios de interés general para el que se produjeron, excepto para el intercambio de documentos entre estas sociedades mercantiles públicas y el resto de sujetos previstos en el artículo 2 que se realice exclusivamente en el desarrollo de las actividades de servicio público de estos últimos. En segundo lugar, en transposición del apartado 7 del artículo 1 de la Directiva se establece que la ley se aplica, asimismo, a los datos de investigación en los términos previstos en el artículo 11 y a los documentos a los que se aplica la Directiva Inspire (Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea). Por último, se actualiza parcialmente la descripción de los documentos excluidos de la aplicación de la ley dentro del apartado 3.

Asimismo, se incluye un nuevo artículo 3.bis, sobre «Datos de investigación», que transpone el artículo 10 de la Directiva, con un doble alcance. Por una parte, se establece un mandato a los sujetos previstos en el artículo 2 y que realicen actividades de investigación o financien la investigación para que adopten medidas para apoyar que los datos de investigaciones financiadas públicamente sean plenamente reutilizables, interoperables y de acceso abierto. Ese mandato se modula con la previsión de que para su cumplimiento se deberán tener en cuenta las limitaciones que pudieran derivarse de los derechos de propiedad intelectual e industrial, la protección de datos personales y la confidencialidad, la seguridad y los intereses comerciales legítimos. Por otra parte, se establece que los datos de investigación serán reutilizables para fines comerciales o no comerciales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 37/2007, cuando sean financiados con fondos públicos y cuando los investigadores, las universidades o las organizaciones que realizan actividades de investigación o las organizaciones que financien la investigación ya hubieran puesto tales datos a disposición del público a través de un repositorio institucional o temático. Esa previsión se prevé sin perjuicio tanto del artículo 3.3.e) (que excluye de la reutilización los documentos sobre los que existan derechos de propiedad intelectual o industrial por parte de terceros), con pleno respeto, por tanto, a la normativa vigente en materia de propiedad intelectual, como sin perjuicio de los intereses comerciales legítimos, las actividades de transferencia de conocimientos y los derechos de propiedad intelectual preexistentes.

En el título preliminar se incorpora también un nuevo artículo 3.ter que regula los «Conjuntos de datos de alto valor» para incluir la posibilidad de establecer conjuntos de alto valor a nivel nacional trasponiendo con ello los artículos 13 y 14 de la Directiva.

En el Título II de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, que regula el régimen jurídico de la reutilización de la información del sector público se introducen diferentes modificaciones en los artículos 4 a 8.

Así, en el artículo 4 se incluyen pequeños cambios para adaptar a las condiciones que se reflejan en la Directiva, incluida la reutilización transfronteriza; se introduce un nuevo apartado sobre la exclusión del ejercicio del derecho del fabricante de bases de datos previsto en el artículo 1.6 de la Directiva para evitar la reutilización de documentos o restringir la reutilización más allá de los límites establecidos en esta Ley; se introduce la previsión de que los sujetos a que se refieren los párrafos a) y b) del artículo 2 promoverán la creación de sistemas que permitan la conservación de los documentos disponibles para su reutilización y se complementa la regulación sobre los catálogos de información pública para, junto a que en la medida de lo posible se facilitará la búsqueda multilingüe de los documentos, se permita en particular la agregación de metadatos a escala de la Unión Europea; por último, en este artículo 4 se incluye la referencia a un único punto de acceso, en consonancia con el artículo 9.2 de la Directiva, aunque se mantiene la obligatoriedad del Catálogo sólo para la información pública del ámbito de la Administración General del Estado y sus organismos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, sin perjuicio de que los posibles catálogos de información pública reutilizable establecidos por el resto de sujetos previstos en el artículo 2 deberán interoperar con el catálogo nacional.

Por su parte, en el artículo 5 de este Título II, que regula los formatos disponibles para la reutilización, introducen novedades especialmente relevantes. Así, se incluye el principio de «documentos abiertos desde el diseño y por defecto» del apartado 2 del artículo 5 de la Directiva, de tal forma que la elaboración y la puesta a disposición de los documentos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley se efectuará, en la medida de lo posible, conforme a dicho principio; asimismo, se añaden los apartados 4 y 5 sobre los datos dinámicos y conjuntos de alto valor en relación a los apartados 5, 6 y 8 del artículo 5 de la Directiva, de tal forma que los sujetos previstos en los párrafos a) y b) del artículo 2 pondrán a disposición los datos dinámicos de los que dispongan para su reutilización inmediatamente después de su recopilación, a través de «interfaces de programación de aplicaciones» (API) adecuadas y, cuando proceda, en forma de descarga masiva; se introduce la cautela de que cuando la puesta a disposición de datos dinámicos para su reutilización inmediatamente después de su recopilación pueda superar sus capacidades financieras o técnicas suponiendo un esfuerzo desproporcionado, esos datos dinámicos se pondrán a disposición para su reutilización en un plazo o con restricciones técnicas temporales que no perjudiquen indebidamente su potencial económico y social; por último, se señala que los conjuntos de

datos de alto valor a que se refiere el artículo 3 ter, que obren en poder de los sujetos previstos en el artículo 2 se pondrán a disposición para su reutilización en un formato legible por máquina, a través de interfaces de programación de aplicaciones adecuadas y, cuando proceda, en forma de descarga masiva.

En el artículo 6, que regula la prohibición de derechos exclusivos, la modificación fundamental consiste en trasponer la previsión del artículo 12.4 de la Directiva, de forma que los acuerdos que, sin conceder expresamente un derecho exclusivo, conlleven una disponibilidad limitada para la reutilización de documentos por entidades distintas de quienes participen en el acuerdo, deberán ser transparentes y públicos, siendo sus condiciones finales puestas a disposición del público en línea al menos dos meses antes de su entrada en vigor. El efecto de estos acuerdos sobre la disponibilidad de datos para su reutilización estará sujeto a revisiones periódicas y, en todo caso, se someterá a revisión cada tres años.

En el artículo 7, que regula las tarifas, introduce, de una parte, el principio según el cual la reutilización de documentos se realizará con carácter gratuito, aunque cabe aplicar una tarifa por el suministro de documentos para su reutilización en las condiciones previstas en la normativa estatal vigente o, en su caso, en la normativa que resulte de aplicación en el ámbito autonómico o local, limitándose la misma a los costes marginales en que se incurra para su reproducción, puesta a disposición, difusión, y, lo que constituye una novedad respecto de la legislación vigente, también por la anonimización de datos personales y las medidas adoptadas para proteger información comercial confidencial. Asimismo, se incluye un apartado sobre la reutilización gratuita para los conjuntos de datos de alto valor y los datos de investigación (con objeto de transponer el artículo 6.6 de la Directiva) con determinadas excepciones.

En el artículo 8, que regula las condiciones de reutilización, la modificación se limita a ajustar la remisión al ámbito subjetivo del artículo 2 en su nueva redacción.

En el Título III, que regula el procedimiento de tramitación de las solicitudes de reutilización y el régimen sancionador, con relación al procedimiento regulado en el artículo 10 se han actualizado las referencias normativas a la legislación vigente, se ha ajustado el ámbito subjetivo al previsto en el artículo 2 y se ha introducido una previsión (en relación con el artículo 4.6 de la Directiva) que excluye del cumplimiento de este procedimiento a las sociedades mercantiles públicas previstas en el párrafo c) del artículo 2, los centros de enseñanza, las organizaciones que realicen actividades de investigación o que financien tales actividades.

Asimismo, se introduce en la ley un nuevo artículo 10.bis para facilitar el cumplimiento de la Directiva en cuanto a la coordinación de esta materia y la publicación de información de calidad con la figura de la «Unidad responsable de información» pues la experiencia en el catálogo nacional ha puesto en evidencia la necesidad de contar con estos responsables para disponer de un punto de contacto tanto para peticiones de ciudadanos como para actualizar la información allí dispuesta.

Por último, se han actualizado las referencias normativas a la legislación vigente en el artículo 11.

En cuanto a las modificaciones de la parte final se modifica la disposición adicional segunda para actualizar las referencias normativas a la legislación vigente; se suprime la disposición adicional tercera y las vigentes disposiciones adicionales cuarta y quinta pasan a ser reenumeradas como tercera y cuarta, respectivamente, manteniendo en ambos casos su actual redacción; se modifica la disposición transitoria única, en línea con el artículo 12.5 de la Directiva, para regular el régimen transitorio aplicable a los acuerdos exclusivos y se modifica la disposición final primera (fundamento constitucional) para incluir entre los preceptos no básicos al apartado 2 del nuevo artículo 10.bis.

Por último, se modifica el anexo para incorporar determinadas definiciones previstas en la directiva a los efectos de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre.

En definitiva, las principales novedades que se incluyen en la norma son las siguientes:

a) Ampliación del alcance: Se incluyen una parte de las sociedades mercantiles públicas (que en la directiva denominan en español como «empresas públicas» dentro del ámbito de aplicación de la norma. Adicionalmente también se incluyen dentro del alcance los datos de investigación.

b) Formato de los documentos: Para facilitar la reutilización, los sujetos señalados en el artículo 2 facilitarán sus documentos por medios electrónicos, en formatos que sean abiertos, legibles por máquina, accesibles, fáciles de localizar y reutilizables, conjuntamente con sus metadatos. Adicionalmente, los organismos pondrán a disposición datos dinámicos para su reutilización inmediatamente después de su recopilación, a través de APIs y, cuando proceda, en forma de descarga masiva. Se introduce el concepto de conjuntos de datos de alto valor considerados como tales por sus beneficios para la sociedad, el medio ambiente y la economía.

c) Principios de tarificación: Se establece que la reutilización de documentos será gratuita. No obstante, se contemplan algunas excepciones y que se pueda aplicar una tarifa limitándose a costes marginales en que incurra para su reproducción, puesta a disposición, difusión, anonimización de datos personales y las medidas adoptadas para proteger información comercial confidencial.

d) Acuerdos exclusivos: Se procura una mayor transparencia al establecimiento de acuerdos exclusivos y reducir aún más las condiciones para realizar este tipo de acuerdos.

Por su parte, en lo que se refiere al recurso al real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que viene motivado por el vencimiento del plazo para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1024 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019. El plazo máximo otorgado a los Estados miembros para su incorporación a los ordenamientos jurídicos internos finalizó el pasado 17 de julio, habiéndose recibido ya la correspondiente carta de emplazamiento el pasado 29 de septiembre, primera fase de la apertura de un procedimiento de infracción (2021/0411).

VI

Mediante el Libro cuarto del presente real decreto-ley se incorpora al Derecho español la Directiva (UE) 2019/789 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2019 por la que se establecen normas sobre el ejercicio de los derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea de los organismos de radiodifusión y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, y por la que se modifica la Directiva 93/83/CEE, y la Directiva (UE) 2019/790 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2019 sobre los derechos de autor y derechos afines en el mercado único digital y por la que se modifican las Directivas 96/9/CE y 2001/29/CE, con el fin de armonizar las distintas normativas nacionales de los Estados miembros sobre los derechos de autor y los derechos afines a los derechos de autor en el entorno digital para lograr un buen funcionamiento del mercado único digital, y de mejorar el acceso transfronterizo a un mayor número de programas de radio y televisión, facilitando la obtención de derechos para la prestación de servicios en línea que son accesorios a la emisión de determinados tipos de programas de radio y televisión, así como para la retransmisión de programas de radio y televisión.

El desarrollo de las tecnologías digitales y de Internet ha transformado la manera en que se crean, producen, distribuyen y explotan las obras y prestaciones objeto de derechos de propiedad intelectual, sean derechos de autor o derechos afines o conexos. Siguen surgiendo nuevos modelos de negocio y nuevos agentes. La legislación aplicable debe mantener un carácter estable frente a futuras innovaciones, de forma que no se limite el desarrollo tecnológico. Los objetivos y los principios establecidos por el marco de la Unión en materia de derechos de autor continúan siendo sólidos. Con todo, persiste cierta inseguridad jurídica, tanto para los titulares de derechos como para los usuarios, en lo que se refiere a determinados usos, entre ellos los de carácter transfronterizo, de las obras y otras prestaciones en el entorno digital.

Asimismo, las citadas directivas dan respuesta jurídica a la necesidad de adaptar los derechos de propiedad intelectual, a los nuevos cambios surgidos, garantizando un elevado nivel de protección a los titulares de derechos y estimulando la innovación, la creatividad, la inversión y la producción de nuevos contenidos en el entorno digital. La protección que depara ese marco jurídico también contribuye al objetivo de la Unión de respetar y fomentar la diversidad cultural, situando al mismo tiempo en primer plano al patrimonio cultural común europeo.

En concreto, las medidas que recogen dichas directivas y que transponen este real decreto-ley se centran en dos grandes áreas: mejorar el acceso seguro de las personas usuarias de Internet en la Unión Europea al contenido en línea protegido por derechos de propiedad intelectual, principalmente los contenidos pedagógicos o científicos, los programas de radio y televisión, las obras europeas audiovisuales y el patrimonio cultural, y garantizar un funcionamiento correcto y equitativo del mercado de los derechos de autor en el entorno digital.

Por lo que se refiere a la mejora del acceso a contenidos protegidos por derechos de propiedad intelectual, es importante mencionar la ampliación del catálogo de límites que excluye la necesaria autorización de los titulares de derechos para el uso de las correspondientes obras y prestaciones protegidas. En este sentido se destacan los nuevos límites de minería de textos y de datos tanto para uso científico como comercial que precisan del tratamiento de grandes cantidades de información para adquirir nuevos conocimientos y descubrir nuevas tendencias, siendo uno de los elementos claves del negocio en la Red; no obstante lo cual, este límite apoya de manera decisiva a los sectores de investigación e innovación.

Son también relevantes los límites dirigidos a la conservación del patrimonio cultural y a la difusión de obras fuera del circuito comercial por parte de las instituciones culturales; asimismo, se refuerzan los límites ya existentes relativos a la educación y a la investigación científica puesto que las tecnologías digitales permiten nuevos tipos de usos para los que la normativa existente se revela insuficiente. Asimismo, se incluye por primera vez en el derecho español el límite de «pastiche», que refuerza la cobertura legal de las expresiones y construcciones multimedia que se replican y transmiten mediante Internet de persona a persona hasta alcanzar una amplia difusión –los conocidos como «memes»–, aunque este límite extiende también su ámbito al entorno analógico.

Por otra parte, también se establecen normas que permiten a las personas usuarias el acceso en línea a todas las emisiones radiofónicas de la Unión Europea y a los programas informativos y de producción propia de las emisoras y canales establecidos en la Unión.

En lo referente a las medidas para garantizar un funcionamiento correcto y equitativo del mercado de los derechos de propiedad intelectual, estas pretenden corregir los desequilibrios que el contexto digital ha provocado en la cadena de valor de la producción protegida por derechos de propiedad intelectual, al tiempo que se asegura la posición de las personas usuarias promoviendo el acceso a contenidos seguros y legales, así como también el acceso a información contrastada y fiable. Las medidas afectan a toda la cadena de valor, desde las plataformas y operadores del entorno digital hasta los autores y artistas, afectando también a otros titulares de derechos de propiedad intelectual tales como editores o productores.

Es importante mencionar el derecho reconocido a los editores de prensa, ya existente en el derecho español como derecho cedido por los autores de prensa, y que ha sido modificado para adecuarlo a la Directiva que se transpone. Asimismo, son importantes las medidas para reforzar la posición de los titulares de derechos en las plataformas que comparten contenidos, facilitando la concesión de autorizaciones si ello conviene a su modelo de negocio, o impidiendo la difusión y explotación de sus obras por las plataformas. Además, se fortalece la posición de los autores e intérpretes, que en el derecho español ya tienen reconocido el derecho irrenunciable a una retribución justa, con la incorporación de nuevas herramientas jurídicas como por ejemplo, el derecho de revocación de la cesión de sus obras que se otorga bajo ciertas condiciones a los autores, artistas e intérpretes, el derecho a la revisión de sus retribuciones si resultaron desproporcionadamente escasas; y la obligación de transparencia que se impone a cesionarios y licenciatarios de los derechos respecto de los autores, artistas e intérpretes.

Igualmente contribuyen a un correcto y equitativo funcionamiento del mercado de los derechos de propiedad intelectual las medidas que facilitan la liquidación de derechos de autor para las actividades de transmisión y retransmisión de contenidos a través de la radio y de la televisión en línea, en este contexto ha de situarse asimismo la regulación de la inyección directa.

De acuerdo con lo previsto en la Directiva 2001/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 22 de mayo de 2001, que se transpone al ordenamiento jurídico español

mediante el presente real decreto-ley, esta persigue garantizar un alto nivel de protección de los derechos de propiedad intelectual.

Los criterios seguidos en la transposición se han basado, preferentemente, en la fidelidad al texto de las directivas y, en la medida de lo posible, en el principio de economía, de tal suerte que la reforma de la actual normativa en materia de propiedad intelectual sea la menor posible.

Por su parte, en lo que se refiere al recurso al real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar, en primer lugar, que viene motivado por el vencimiento del plazo para la transposición de las Directivas (UE) 2019/789 y 2019/790. El plazo máximo otorgado a los Estados miembros para su incorporación a los ordenamientos jurídicos internos finalizó el pasado 7 de junio de 2021, habiéndose recibido ya las correspondientes cartas de emplazamiento de la Comisión Europea, con fecha 23 de julio de 2021, como primera fase de la apertura de sendos procedimientos de infracción, 2021/0223 y 2021/0224, respectivamente.

Además, debe tenerse en cuenta que, a pesar de que los objetivos y los principios establecidos por el marco de la Unión Europea en materia de derechos de autor continúan siendo sólidos, persiste cierta inseguridad jurídica, tanto para los titulares de derechos como para los usuarios, en lo que se refiere a determinados usos, entre ellos los de carácter transfronterizo, de las obras y otras prestaciones en el entorno digital. El modelo de explotación surgido, más digital y transfronterizo, ha requerido la adopción, por parte del legislador de la Unión, de nuevas medidas y del reconocimiento de derechos que permitan adaptarse a esta evolución y paliar los perjuicios irreparables que han venido sufriendo específicamente los titulares de derechos de propiedad intelectual; los cuales deben ser incorporados en el actual contexto, con la mayor brevedad posible, por los Estados miembros.

En España, los usos de contenidos digitales se han incrementado y prácticamente se han universalizado en 2020, según el estudio cualitativo de tendencias «Estudio sobre usos y actitudes de consumo de contenidos digitales de 2021», del Observatorio Nacional de Tecnología y Sociedad.

La crisis sanitaria provocada por la COVID-19 ha influido no sólo en el consumo de contenidos digitales durante la vigencia del estado de alarma y el confinamiento en 2020, sino que ha seguido avanzando en el momento actual, ya que un porcentaje considerable de la población consume actualmente más contenidos digitales que antes de la pandemia.

Si bien no en todas las franjas de población este consumo ha aumentado (el 36% de los mayores de 75 años no ha consumido contenidos digitales nunca y el 20% sólo de manera excepcional), el incremento ha sido exponencial, de un 60 %, en la franja de entre 14 y 24 años; población ésta que ya tenía un consumo elevado de contenidos digitales y que está marcando la evolución para las actividades económicas relacionadas con el ámbito digital.

Respecto a la tipología de contenido, el incremento en la tasa de consumo en lo que se refiere a películas, series, vídeos y documentales sube de un 59,5% a un 80,3% en la actualidad, pasando la música digital del 58,1% de la población al 80,1%.

Además, el elevado y creciente uso en 2020 de las Tecnologías de Información y Comunicación en los hogares españoles ha sido puesto de manifiesto una vez más por los resultados de la Encuesta sobre Equipamiento y Uso de Tecnologías de Información y Comunicación en los Hogares elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Sus resultados indican que, en 2020, el 93,2% de las personas de 16 a 74 años ha utilizado Internet en los últimos tres meses (2,5 puntos más que en 2019). Esto supone un total de 32,8 millones (con un aumento de más de un millón de usuarios). Asimismo, casi 19 millones de personas, el 53,8% de la población de 16 a 74 años, ha comprado por Internet en los tres últimos meses por motivos particulares, frente al 46,9% de 2019; pudiendo destacarse, entre los contenidos digitales vinculados a cultura, la compra de música física o a través de descargas, 1,9 y 9,8% respectivamente, de películas o series a través de descargas o *streaming*, 15,6%, o de libros, en formato físico 11,4% o en descargas, 8%.

A ello se añaden múltiples indicadores de la Encuesta de Hábitos y Prácticas Culturales 2018-2019, elaborada por el Ministerio de Cultura y Deporte, que muestran, por ejemplo, una elevada disponibilidad de suscripción a plataformas digitales vinculadas a la cultura en el hogar; disponiendo de algún tipo de suscripción el 52,2% de la población de 15 años en

adelante. En concreto, el 26,8% de este grupo de población cuenta con una suscripción a plataformas de contenidos musicales, el 38,9% a plataformas de películas o series, el 28,8% a plataformas de canales de televisión, y el 3,4% y 4,1 % respectivamente a plataformas de libros y de videojuegos.

Los datos expuestos ponen de manifiesto la extraordinaria y urgente necesidad en la aprobación de la nueva regulación en el marco del Mercado Único Digital europeo, a fin de mejorar las perspectivas económicas y laborales de las industrias culturales y creativas españolas, reforzando su competitividad en el contexto europeo, y dando respuesta a las necesidades y nuevos hábitos de los consumidores y usuarios de los contenidos culturales digitales.

Debe tenerse en cuenta que son ya varios Estados miembros de la Unión Europea los que ya han transpuesto esta nueva regulación a sus ordenamientos internos, lo que hace que los contenidos digitales de los Estados que aún no han procedido a dicha transposición estén perdiendo oportunidades de competir en el Mercado Único Digital europeo. España no puede quedarse a la cola en este proceso, máxime cuando, por un lado, el sector cultural español lo viene demandando públicamente desde hace tiempo, y, por otro, el plazo máximo de transposición ha expirado desde hace cuatro meses. Una tramitación ordinaria de la propuesta como anteproyecto de ley repercutiría negativamente en nuestras industrias culturales y creativas, perjudicando así su competitividad.

En ese sentido, una de las cuestiones conflictivas y más demandadas por parte del sector cultural ha sido la regulación específica de la responsabilidad de aquellas plataformas en línea que permiten el almacenamiento e intercambio de contenido protegido por derechos de propiedad intelectual subido por los usuarios. Hasta ahora, estas plataformas han venido gozando, en la mayoría de los casos, de una exención de responsabilidad o «puerto seguro» en relación con el material subido por los usuarios. Esto propiciaba que en estas plataformas se pudiese encontrar una gran cantidad de obras o prestaciones protegidas por los derechos de autor y derechos conexos, sin que hubieran obtenido autorización para realizar esta actividad. La nueva regulación pretende atajar este problema de explotación ilegal de contenidos.

Esta nueva regulación requirió, por mandato de la propia Directiva (UE) 2019/790, la emisión de unas Orientaciones Generales por parte de la Comisión Europea, para incorporar la regulación más adecuada en el marco de la normativa de la Unión. La publicación de las citadas Orientaciones, que se produjo finalmente el pasado mes de junio, ha dificultado también el proceso de transposición.

En definitiva, es imprescindible que la normativa interna sea adaptada lo antes posible para no perjudicar al sector cultural español, ya de por sí vulnerable (especialmente tras la pandemia provocada por la COVID-19, ya que muchos espacios de explotación de los contenidos culturales hubieron de permanecer cerrados), constituido en su mayor parte por PyMES y afectado con especial gravedad por las consecuencias de crisis sanitaria. Es de sobra conocido el impacto negativo que ha tenido la COVID-19 en nuestras industrias culturales y creativas, tanto en términos económicos como de destrucción de empleo (con un descenso en el empleo cultural, en datos medios anuales, en 2020, del 5,9% respecto al año 2019); impacto éste que puede contrarrestarse en estos momentos con una inmediata transposición de las Directivas (UE) 2019/789 y (UE) 2019/790.

VII

El Libro quinto de la presente norma incorpora al Derecho español la Directiva (UE) 2021/1159 del Consejo de 13 de julio de 2021, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las exenciones temporales relativas a las importaciones y a determinados suministros, en respuesta a la pandemia de COVID-19.

El pasado 15 de julio de 2021 publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), la Directiva (UE) 2021/1159 del Consejo de 13 de julio de 2021, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las exenciones temporales relativas a las importaciones y a determinados suministros, en respuesta a la pandemia de COVID-19, cuya trasposición deberá realizarse antes del 1 de enero de 2022.

Esta Directiva tiene por objeto ampliar la exención que actualmente concede la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del

impuesto sobre el valor añadido, a las importaciones de bienes y a las entregas de bienes y las prestaciones de servicios efectuadas a favor de la Comunidad Europea, la Comunidad de la Energía Atómica, el Banco Central Europeo o el Banco Europeo de Inversiones, o los organismos creados por la Unión realizadas para uso oficial, a las adquisiciones de bienes y servicios que realice la Comisión o un órgano u organismo creado con arreglo al Derecho de la Unión para dar respuesta a la pandemia de la COVID-19 en el ejercicio de sus funciones, siempre que los bienes importados o los bienes y servicios adquiridos no se utilicen para realizar entregas ulteriores a título oneroso por parte de la Comisión o de la entidad beneficiaria de la exención.

De este modo se garantizaría que las medidas adoptadas en el marco de las diversas iniciativas de la Unión Europea en este contexto no se vean obstaculizadas por el hecho de que estas adquisiciones de bienes y servicios queden gravadas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, en adelante IVA, que no pueda ser deducido y, por tanto, recuperado por estas instituciones comunitarias.

Por otra parte, para conseguir el mejor uso posible del presupuesto comunitario en la lucha contra la COVID-19, las exenciones introducidas en la Directiva, que ahora se traspone, deberán aplicarse con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2021 y con vigencia indefinida, siempre que las adquisiciones se vinculen a la lucha contra la pandemia.

En consecuencia, es preciso modificar la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, para incorporar las exenciones previstas en la referida Directiva comunitaria a la normativa nacional del Impuesto.

La aplicación retroactiva de la medida exigirá, por tanto, la rectificación de las operaciones efectuadas por los sujetos pasivos por las que se hubiera devengado el IVA desde el 1 de enero de 2021 hasta su entrada en vigor, con sujeción a los criterios generales contenidos en la Ley del IVA.

La aprobación de la Directiva (UE) 2021/1159, cuya tramitación se ha realizado de forma urgente, así como la aplicación retroactiva desde el 1 de enero de 2021 de las nuevas exenciones previstas en la misma, precisan que su transposición se realice de forma urgente y extraordinaria.

De esta forma, se limita temporalmente la necesidad de rectificar las operaciones efectuadas por los sujetos pasivos con carácter previo a su transposición y se garantiza que las modificaciones contenidas en la referida Directiva puedan desplegar sus efectos de forma inmediata desde la entrada en vigor de este real decreto-ley contribuyendo así a la lucha contra los efectos sociales y económicos de la pandemia.

Por todo ello, se estima que en la medida relativa al Impuesto sobre el Valor Añadido concurren las circunstancias del presupuesto habilitante de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española para el empleo de dicho instrumento normativo.

VIII

En relación con el contenido previsto en el Libro sexto de este real decreto-ley, a continuación se concretan las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad, en virtud del artículo 87 de la Constitución Española, para transponer la Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que atañe a la mejora de la aplicación y la modernización de las normas de protección de los consumidores de la Unión, cuyo plazo de transposición vence el 28 de noviembre de 2021.

La necesidad de regular este vacío se ha visto acrecentada por la actual crisis sanitaria pues, como se indica en la Nueva Agenda Europea del Consumidor, publicada en noviembre de 2020, las medidas de confinamiento han destacado «el papel fundamental de las tecnologías digitales en la vida de las personas, permitiendo comprar bienes esenciales que, de otra manera, no serían asequibles y acceder a servicios a pesar de las restricciones».

Este hecho hace aún más necesario proceder a incorporar a la normativa española las disposiciones de la Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, que viene a modernizar la normativa de consumo en relación con determinadas prácticas contrarias a los intereses de las personas consumidoras que se dan

en las relaciones de consumo a través de internet y que, hasta la fecha, no cuentan con regulación específica.

Asimismo, es preciso tener en cuenta que, desde el 17 de enero de 2020, resulta de aplicación el Reglamento (UE) 2017/2394 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, sobre la cooperación entre las autoridades nacionales responsables de la aplicación de la legislación en materia de protección de los consumidores y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 2006/2004, directamente vinculado con la Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019 en cuanto al régimen sancionador. La transposición de esta Directiva, por tanto, también viene a introducir en la normativa nacional las modificaciones del régimen sancionador necesarias para la aplicación efectiva en España del Reglamento (UE) 2017/2394 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017.

En este contexto, se debe tener en cuenta que el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, procedió a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias que incidían en los aspectos regulados en dicha ley, en cumplimiento de la previsión recogida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Con posterioridad a la aprobación de dicho texto, se han llevado a cabo sucesivas modificaciones del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, principalmente, de cara a incorporar a nuestro ordenamiento los nuevos desarrollos legislativos de la Unión Europea. En este sentido, se modificaron los artículos 21, 49.1 y 60.2, por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; los artículos 8, 18, 19, 20, 47.3, 49.1 y 123, por Ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios; y se añadieron determinados preceptos; se suprimió el título IV y se renumeró el V, por Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. Posteriormente, se modificaron los artículos 19.2, 141.a) y 163, por Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 66 bis.3 y 107.1, por Real Decreto-ley 9/2017, de 26 de mayo, por el que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores; el artículo 21.3 y 4, por Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo; el artículo 93.g) y el libro cuarto, se enumeró el anexo como I, y se añadieron los anexos II y III, por Real Decreto-ley 23/2018, de 21 de diciembre, de transposición de directivas en materia de marcas, transporte ferroviario y viajes combinados y servicios de viaje vinculados. Más recientemente, también se ha modificado el artículo 83, por Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 21.2 y 49.1, por Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes; y los artículos 3, 8, 17 a 20, 43 y 60, por Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

Más recientemente, se ha procedido a modificar el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias mediante Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores.

Así se han transpuesto, mediante la modificación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias de 16 de

noviembre, que incorpora el Título VIII del citado real decreto-ley, la Directiva (UE) 2019/770 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales y la Directiva (UE) 2019/771 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2017/2394 y la Directiva 2009/22/CE y se deroga la Directiva 1999/44/CE.

Estas dos Directivas han supuesto una mejora en la protección de las personas consumidoras y la consolidación del mercado interior, procediendo a reforzar la seguridad jurídica, tanto de las personas consumidoras y usuarias como de las empresas, tanto personas físicas, como jurídicas, eliminando disparidades existentes en la legislación europea en materia de garantías que crean obstáculos significativos en el mercado interior. Estas diferencias dificultan el funcionamiento del mercado, dando lugar a un aumento de los costes de cumplimiento para las empresas que desean ofertar o vender sus bienes en otros Estados miembros, al tiempo que afectan a la confianza de las personas consumidoras.

Las citadas Directivas establecen normas comunes sobre determinados requisitos relativos a los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales y de compraventa de bienes, respectivamente, celebrados entre empresas y personas consumidoras y usuarias, en particular, normas sobre la conformidad con el contrato, las medidas correctoras en caso de falta de conformidad y las modalidades para exigir dichas medidas correctoras, que se han incorporado al texto refundido.

El 18 de diciembre de 2019 se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea, la Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que atañe a la mejora de la aplicación y la modernización de las normas de protección de los consumidores de la Unión cuyas disposiciones afectan al contenido del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y que requieren su modificación para ser incorporadas al derecho español.

Esta Directiva supone un nuevo impulso a la protección de las personas consumidoras en la Unión, representando un esfuerzo de modernización de las normas europeas en este ámbito e incorporando nuevas medidas y modificando el régimen sancionador para lograr su cumplimiento efectivo, garantizando con ello un mercado único justo tanto para los consumidores como para las empresas. En este sentido, estas normas vienen a consolidar el nuevo marco para los consumidores, presentado por la Comisión Europea en su Comunicación al Parlamento Europeo, al Consejo y al Comité Económico y Social Europeo, de 11 de abril de 2018 (COM (2018) 183 final).

Asimismo, esta Directiva entronca con la Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa, recogida en la Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo y al Comité Económico y Social Europeo de 6 de mayo de 2015 (COM (2015) 192 final), que planteaba la necesidad de adoptar normas modernas y simplificadas para el comercio electrónico transfronterizo, animando con ello a las empresas a vender en línea traspasando las fronteras de los Estados miembros, incrementando así la confianza de las personas consumidoras en el comercio electrónico transfronterizo. Desde la perspectiva española, estas normas se incluyen en el eje estratégico «Garantizar los derechos de la ciudadanía en el nuevo entorno digital», de España Digital 2025.

En consecuencia, a fin de transponer completamente al derecho interno la Directiva mencionada, mediante este real decreto-ley se procede a modificar principalmente el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y, en menor medida, la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal y la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, al resultar también afectadas parcialmente en su contenido por la regulación que incorpora la directiva que es objeto de transposición.

Las diferencias existentes entre las normas nacionales de los Estados miembros sobre infracciones y sanciones aplicables, que no permiten garantizar que puedan imponerse multas efectivas, proporcionadas y disuasorias a las empresas responsables de las infracciones generalizadas, y de las infracciones generalizadas con dimensión en la Unión,

ha sido causa de la introducción de nuevas normas sobre sanciones en la Directiva 93/13/CEE y la modificación de aquellas contenidas en las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE, tal como se señala en el Considerando 5 de la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019.

En atención a ello, la introducción de tales modificaciones en el régimen sancionador estatal relativo a la defensa de las personas consumidoras requiere realizar asimismo los ajustes necesarios para la aplicación del Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, sobre la cooperación entre las autoridades nacionales responsables de la aplicación de la legislación en materia de protección de los consumidores y por el que se deroga el Reglamento (CE) 2006/2004. Estos ajustes están estrechamente relacionados con las modificaciones previstas en la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019 y son necesarios para su aplicación efectiva en España.

Asimismo, se hace preciso regular la graduación de sanciones del artículo 50.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, declarado nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional 10/2015, de 2 de febrero, sin la cual no es posible aplicar las disposiciones sancionadoras derivadas del Derecho de la Unión, resultando preciso, asimismo, determinar la Administración competente en relación con la comisión de infracciones que superen el ámbito territorial de las comunidades autónomas o del propio Estado.

Dada la relevancia de los cambios que deben introducirse, y al objeto de la transposición completa de la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019 y garantizar la aplicación efectiva en España del Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, se ha considerado necesario abordar una revisión íntegra del Título IV, sobre la Potestad sancionadora, del Libro Primero del citado texto refundido. Con ello, se da también cumplimiento al mandato previsto en la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios que, en su Disposición final cuarta, anunciaba que «en el plazo de dos años, desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de ley de modificación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios que establezca, en el ejercicio de las competencias estatales, las reglas sobre infracciones y sanciones en materia de consumo.»

En definitiva, se considera preciso que en el real decreto-ley integre dicho contenido, en atención a que la parte de la Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, que se transpone, que afecta a régimen de infracciones y sanciones, en particular, lo relativo a la introducción de un nuevo artículo 8 ter en la Directiva 93/13/CEE y la modificación del artículo 8 de la Directiva 98/6/CE exige para su incorporación al ordenamiento jurídico interno, que se proceda a modificar el régimen sancionador contenido en el Título IV del Libro Primero del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, como garantía de la completa transposición de aquélla, al devenir materialmente de imposible cumplimiento en el Estado de España su contenido en tal materia sin la modificación del referido Título.

Por consiguiente, se propone llevar a cabo las modificaciones necesarias en el ámbito sancionador previsto en el texto refundido citado, con la finalidad de permitir la adecuada transposición de la directiva, y que, en consecuencia, sea posible prever las infracciones a las que se refiere el artículo 1 de la directiva, de conformidad con la articulación de cuanto exige constitucionalmente su incorporación al ámbito interno, que no es otra cosa que su incorporación, mediante el real decreto-ley a una norma con rango legal, como garantía de la previsión recogida en el artículo 25 de la Constitución.

Y ello, por otra parte, se ha realizado en atención a la Jurisprudencia constitucional en materia de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en los supuestos en los que el Estado no dispone de competencias plenas sobre una materia, como es el caso de la regulación que con carácter básico se pretende realizar por el Estado en materia de consumo y defensa de los consumidores y usuarios, de modo tal que se reservan al Estado, en las normas legales que pretenden ser aprobadas, las actuaciones relacionadas con aquellas infracciones que exceden el ámbito de cada Comunidad

Autónoma y que cumplen las condiciones a las que precisamente se refiere la directiva que se transpone, al prever la necesidad de su implantación a nivel de la Unión como garantía última de la defensa de los consumidores y usuarios comunitarios.

Así será de aplicación este régimen sancionador, en particular, a las infracciones generalizadas o infracciones generalizadas con dimensión en la Unión Europea previstas en el Reglamento (UE) 2017/2394, cuyo régimen se modifica expresamente en virtud del artículo 1 de la Directiva que se transpone. Estas infracciones, las infracciones generalizadas o generalizadas con dimensión de la Unión Europea previstas en el Reglamento (UE) 2017/2394 se prevé que sean sancionadas por el Estado, al manifestarse la excepcional necesidad de centralizar la tramitación de estos expedientes sancionadores por parte de la Administración General del Estado al afectar a intereses que exceden los propios de cada comunidad autónoma y establecerse, a nivel de la Unión, un régimen sancionador concreto a nivel nacional para tales infracciones, circunstancias que exigen una actuación homogeneizadora estatal con capacidad de integrar intereses contrapuestos.

Por todo ello, es necesario que se incluya esta transposición en el real decreto-ley, en los términos que se proponen, puesto que de no hacerlo resultaría que a partir del mes de noviembre el Reino de España estará incumpliendo el plazo máximo de transposición de la Directiva (UE) 2019/2161, con las consecuencias por todos conocidas que ello podrá suponer; y además el contenido que presenta la modificación legislativa que se propone pretende garantizar que la transposición se realice además de en plazo, de forma completa, puesto que en otro caso resultarían de imposible cumplimiento en nuestro ordenamiento las infracciones y sanciones a las que alude la directiva, que no podrían llegar a aplicarse de manera efectiva en España. Ello podría dar lugar, tanto a nivel estatal como comunitario, a denuncias o procedimientos jurisdiccionales por una incorrecta transposición al derecho interno.

Con la presente regulación se pretende garantizar de una parte, el legítimo ejercicio de las competencias asumidas por las comunidades autónomas en la materia, así como la libre circulación de bienes y servicios en el seno del mercado europeo y la igualdad básica de los derechos de los ciudadanos, al tratarse de normativa básica del Estado.

El artículo 46 con el que se inicia el Título IV, dedicado a establecer los principios generales del régimen sancionador, regula la posible concurrencia de infracciones y delitos, o de infracciones administrativas entre sí, o de normas represivas de cualquier naturaleza ante unos mismos hechos. En este contexto, la defensa de las personas consumidoras ha de ponerse en relación con otras materias, a veces próximas o conexas, a veces aparentemente alejadas de este pero que, en casos concretos, suponen tal concurrencia. La solución está condicionada por la proclamación del principio *non bis in idem* y por la concreta interpretación que del mismo ha hecho el Tribunal Constitucional. En este mismo precepto, y siguiendo reiteradas recomendaciones del Defensor del Pueblo, se confiere a las asociaciones de consumidores legalmente constituidas la condición de interesado en los procedimientos que versen sobre intereses generales, colectivos o difusos, de los consumidores y usuarios.

En la relación de infracciones recogida en el artículo 49 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y que pasan al artículo 47, se han racionalizado algunos de los tipos que ya estaban incluidos en la norma e incorporado las nuevas infracciones exigidas por las modificaciones introducidas por la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, además de considerar como infracciones las actuaciones discriminatorias para con las personas consumidoras y usuarias, de conformidad con el Reglamento (UE) 2018/302, y aclarar la infracción por incumplimiento de deberes o prohibiciones impuestos por la Administración, incluidos los comportamientos que no respetan compromisos adquiridos, todo ello en aplicación del Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, diferenciándola de la norma de cierre que posibilita la sanción por cualquier infracción de las normas aplicables, en atención a la normativa autonómica que resulte de aplicación.

En aras de transponer completamente la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019 resulta necesario dar cumplimiento a la Sentencia 10/2015, de 2 de febrero, del Tribunal Constitucional, que declaró inconstitucional

y nulo el artículo 50.1 del citado texto refundido, al entender que el precepto posponía la calificación de las infracciones a un momento aplicativo posterior y, por ende, externo a la previsión legal en contra de la vertiente material del derecho a la legalidad sancionadora recogido en el artículo 25.1 de la Constitución. Por ello, se ha considerado necesario en la nueva redacción de los artículos 48 y 49 distinguir las infracciones lesivas de la salud de las restantes, asimilando a las primeras las que resulten lesivas de la seguridad de las personas consumidoras y remitiendo a la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, la determinación de la gravedad de las infracciones del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias en estos supuestos.

El resto de infracciones son calificadas inicialmente como leves y graves, recogiendo los criterios incorporados por la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, para determinar la gravedad final de la conducta. Asimismo, se generaliza la posibilidad de terminación convencional del procedimiento sancionador prevista en la letra c) del artículo 9.4 del Reglamento (UE) 2017/2394 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017 y el importe máximo para infracciones muy graves establecido en el artículo 21 de dicho Reglamento. Finalmente, además de actualizar la cuantía de las multas previstas en cada tramo para cumplir con los requisitos de sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias impuestos por la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, se introduce como novedad relevante para concretar la sanción económica aplicable la estimación de la cuantía del beneficio ilícito obtenido así como la publicidad de las resoluciones por las que se sancionan infracciones calificadas como muy graves, pues se considera necesario de cara a conseguir la pretendida finalidad disuasoria de las sanciones, como ocurre en la normativa sobre defensa de la competencia o protección de datos.

El decomiso como sanción accesoria es regulado en el artículo 50, junto con la publicidad de la sanción, introduciéndose modificaciones sustanciales con el fin de subrayar su carácter sancionador y su diferencia con otras medidas administrativas de contenido similar, pero con naturaleza muy diferente, aproximando el régimen de esta sanción al de la pena equivalente establecida en el Código Penal.

El artículo 51 se dedica a dar una solución adecuada a uno de los problemas fundamentales que presenta en la actualidad la regulación sancionadora de la protección de las personas consumidoras y que se centra en la identificación de los responsables de las infracciones; es decir, aquellas personas contra las que debe dirigirse la Administración al instruir los procedimientos sancionadores y que en la normativa vigente no se encontraban reguladas.

Tampoco contempla la normativa actual la prescripción de las infracciones y sanciones, la caducidad del procedimiento sancionador ni la extinción de responsabilidad por otras causas, aspectos que se hace necesario regular tanto para la transposición completa de la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, como para garantizar la aplicación efectiva en España del Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017. El artículo 52 regula estas materias consideradas por el Tribunal Constitucional parte del régimen sancionador básico y que deben ser objeto de tratamiento unitario, como declaró en su Sentencia 124/2003, de 19 de junio.

A la hora de determinar el régimen sancionador es preciso considerar el supuesto de aquellas infracciones en materia de consumo cuyos efectos se producen en un ámbito superior al de cada comunidad autónoma, resultando preciso, de conformidad con la Jurisprudencia constitucional, determinar el punto de conexión aplicable para determinar la Administración competente para la ejecución del procedimiento sancionador y, asimismo, considerar aquellos supuestos en los que, con carácter excepcional, resulta competente la Administración General del Estado para la aplicación de las infracciones y sanciones previstas en la presente Ley, de conformidad con la competencia atribuida al Estado por el artículo 149.1.13 de la Constitución, en aras de garantizar un sistema de control y sanción eficaz y disuasorio como exige la normativa europea desde la perspectiva de la defensa de los intereses de las personas consumidoras. Con esta finalidad se incorpora el artículo 52 bis.

Así, el nuevo artículo 52 bis enfrenta la tarea que corresponde al Estado de fijar puntos de conexión con arreglo a los cuales pueda determinarse la Administración competente para sancionar una determinada infracción. En primer lugar, se delimita el ordenamiento español aplicable frente a otros Estados y se acoge como criterio el del lugar de comisión de la infracción (*forum delicti comissi*) y se utiliza la teoría de la ubicuidad presente para fijar los puntos de conexión, de tal forma que tengan competencia para sancionar una conducta todas aquellas autoridades de consumo en cuyo territorio se haya producido el hecho que pudiera ser objeto de infracción. Se prevé en estos casos el establecimiento de mecanismos de colaboración entre las distintas administraciones en el seno de la Comisión Sectorial de Consumo, en orden a conseguir una cooperación que permita unos altos niveles de protección de las personas consumidoras independientemente del territorio donde estén ubicadas.

Excepcionalmente, se establece por primera vez que la Administración General del Estado podrá sancionar determinadas infracciones de consumo de ámbito nacional, incluidas las infracciones generalizadas o generalizadas con dimensión en la Unión Europea, previstas en el Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, cuando por su magnitud se pueda ver afectada la unidad del mercado nacional y la competencia en el mismo. Se justifica la necesidad de centralizar la tramitación de los expedientes sancionadores por parte de la Administración General del Estado en el caso de infracciones de ámbito supra autonómico, que afectan a miles de consumidores, o con residencia en varios Estados miembros de la Unión Europea, y que presentan incidencia en la economía en su conjunto, al afectar a intereses que exceden de los propios de cada comunidad autónoma, circunstancias que exigen una actuación homogeneizadora estatal con capacidad de integrar intereses contrapuestos. Se pretende salvaguardar en estos casos la unidad de mercado que emana del artículo 139 de la Constitución y la competencia efectiva en el mismo, así como la garantía de igualdad en el trato de los infractores y la defensa de los consumidores y usuarios afectados.

Por último, el artículo 52 ter, trata de complementar al Reglamento (UE) 2017/2394, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, que pretende reforzar la confianza de las personas consumidoras mediante una aplicación más rápida, ágil y coherente de las normas relativas a su protección, al mismo tiempo que se evita una distorsión de la competencia para las y los comerciantes respetuosos de la ley.

En cuanto a la necesidad de legislar en esta materia, es preciso tener en cuenta que, como se indicó en el preámbulo de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, es factible la intervención del Derecho interno en los ámbitos concernidos por los reglamentos europeos cuando tal intervención pueda resultar necesaria tanto para la depuración del ordenamiento nacional como para el desarrollo o complemento del reglamento de que se trate. Los Reglamentos europeos deben ser integrados internamente de una manera lo suficientemente clara como para permitir su pleno conocimiento, tanto por los operadores jurídicos como por los propios ciudadanos. Asimismo, se deben eliminar situaciones de incertidumbre derivadas de la existencia de normas en el Derecho nacional incompatibles con el de la Unión. Por consiguiente, y en aras del principio de seguridad jurídica, la normativa interna que resulte incompatible con el Derecho de la Unión Europea debe ser eliminada «mediante disposiciones internas de carácter obligatorio que tengan el mismo valor jurídico que las disposiciones internas que deban modificarse» (Sentencias del Tribunal de Justicia de 23 de febrero de 2006, asunto Comisión vs. España; de 13 de julio de 2000, asunto Comisión vs. Francia; y de 15 de octubre de 1986, asunto Comisión vs. Italia). Asimismo, y de forma complementaria con la aplicabilidad directa de los Reglamentos de la Unión, pueden exigirse otras normas internas para hacer plenamente efectiva esta aplicación.

Los cinco apartados incluidos en el artículo 52 ter obedecen a esa necesidad de complementar el derecho de la Unión, designando el órgano que realizará las tareas de Oficina de Enlace, así como las condiciones y facultades de las autoridades competentes que garantizarán el cumplimiento de las normas en materia de protección de las personas consumidoras. El último apartado prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas para garantizar el cumplimiento del mencionado Reglamento.

Se incorporan asimismo al derecho español el resto de disposiciones no sancionadoras de la Directiva (UE) 2019/2161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019.

La única modificación que ha sufrido la Directiva 98/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de febrero de 1998, relativa a la protección de los consumidores en materia de indicación de los precios de los productos ofrecidos a las personas consumidoras, ha sido, además del régimen de sanciones, la relativa a la obligación de indicar el precio anterior aplicado por el empresario, es decir, el precio menor aplicado por el empresario durante un periodo de tiempo que no podrá ser inferior a los treinta días anteriores a la aplicación de la reducción del precio. Si bien esta obligación ya se contemplaba en el artículo 20 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, mediante el presente real decreto-ley se introduce una nueva redacción de dicho precepto en la citada ley, plenamente adaptado a la Directiva.

Las modificaciones de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, afectan al artículo 19 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, mediante el que se habilita a las administraciones públicas competentes para establecer requisitos específicos para las modalidades de visitas no solicitadas efectuadas por las y los comerciantes al domicilio de las personas consumidoras y excursiones organizadas por las empresas con el objetivo o el efecto de promocionar o vender productos a las personas consumidoras, y al artículo 20 del mismo texto, mediante el que se obliga a informar sobre si el tercero que ofrece productos o servicios en mercados en línea es una empresa o no y, por lo tanto, no sería de aplicación el régimen protector de las personas consumidoras, así como la veracidad de las reseñas y los parámetros que determinan las clasificaciones ofrecidas.

Asimismo, se añade un nuevo artículo 20 bis al citado texto refundido con medidas correctoras a disposición de las personas consumidoras perjudicadas por prácticas comerciales desleales, tales como considerar como acreditado, salvo prueba en contrario, la constatación en una resolución firme de una infracción para el ejercicio de las acciones previstas en el apartado 1 del artículo 32 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal; establecer la responsabilidad solidaria por los daños y perjuicios ocasionados de todos los que hayan realizado de forma conjunta la infracción; e impedir que la existencia de una práctica comercial desleal pueda ser utilizada en contra de los intereses de las personas consumidoras.

Las novedades introducidas en la Directiva 2005/29/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005, también requieren modificar la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, calificando como desleal la comercialización de un bien como idéntico a otro comercializado en otro Estado miembro cuando presenta características diferentes, a fin de luchar contra el denominado fenómeno de calidad dual y la discriminación de mercados. Asimismo, los comportamientos contrarios a las previsiones sobre información en los medios de comunicación para promocionar un producto, reseñas y búsquedas, también se califican de desleales, además de la reventa de entradas de espectáculos empleando medios automatizados para evitar los límites a las compras masivas. Al respecto debe hacerse hincapié en que el concepto de medios de comunicación abarca una acepción amplia del término que englobaría, por ejemplo, a las redes sociales, cuando actúan como plataformas para la publicidad, el emplazamiento de productos y las opiniones de los consumidores.

Entre las modificaciones de la Directiva 2011/83/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, en materia de información a las personas consumidoras y aclarando el ejercicio del derecho de desistimiento, es destacable la nueva exigencia de información sobre el hecho de que el precio haya sido personalizado sobre la base de una toma de decisiones automatizada, práctica que puede generalizarse mediante la elaboración de perfiles de comportamiento de las personas consumidoras, facilitado con el incremento del *big data*.

La modificación de la Directiva 2011/83/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, establece, asimismo, unos requisitos específicos adicionales de

información para los contratos celebrados en mercados en línea, que se recogen en el nuevo artículo 97 bis del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, entre los que se encuentra el de informar sobre cómo se reparten las obligaciones relacionadas con el contrato entre el tercero que realiza la oferta y el proveedor del mercado en línea, el carácter de empresa o no del oferente, así como la previsión que se añade de la obligación de informar sobre las garantías y seguros ofrecidos por el proveedor del mercado en línea.

Asimismo, y con la finalidad de adaptar el texto de las actuales disposiciones finales del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias al nuevo articulado resultante de este real decreto-ley, se lleva a cabo una actualización de las referencias cruzadas existentes en las disposiciones finales primera y segunda y de la disposición final primera del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en relación con el título competencial.

En último lugar, se habilita al Gobierno para establecer un registro general de infracciones y sanciones y un procedimiento sancionador, en desarrollo de las modificaciones que se introducen en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

IX

Por su parte, el Libro séptimo abarca la transposición de la Directiva (UE) 2019/1161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva 2009/33/CE relativa a la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

Esta norma comunitaria establece un plazo de transposición ya vencido, el día 2 del pasado mes de agosto, existiendo carta de emplazamiento de 11 de octubre de 2021.

El objetivo de esta Directiva es el de garantizar que los poderes adjudicadores y las entidades contratantes correspondientes tengan en cuenta, en la contratación pública relativa a los vehículos de transporte por carretera incluidos en su ámbito de aplicación, los impactos energético y medioambiental de estos durante su vida útil, a fin de promover y estimular el mercado de vehículos limpios y energéticamente eficientes y mejorar así la contribución del sector del transporte a las políticas en materia de medio ambiente, clima y energía de la Unión Europea.

A tal fin, este real decreto-ley define las contrataciones públicas a las que le será de aplicación, dentro de las realizadas por contrato de suministro destinados a la compra, arrendamiento financiero, alquiler o alquiler con derecho a compra de vehículos de transporte por carretera; de servicio público de transporte de pasajeros por carretera y de determinados servicios (transporte por la vía pública, recogida de desperdicios, transporte de paquetes o distribución postal entre otros).

También se explicita el ámbito de aplicación temporalmente, siendo aplicable solo para aquellos contratos respecto de los cuales se haya enviado una convocatoria de licitación después del 2 de agosto de 2021, o, en los casos en que no se haya previsto una convocatoria de licitación, cuando el poder adjudicador o entidad contratante haya iniciado el procedimiento de adjudicación del contrato después de esa fecha.

Asimismo se define qué se entiende por «vehículo de transporte por carretera», por «vehículo limpio» y por «vehículo pesado de emisión cero» a los efectos de la norma de transposición; qué vehículos quedan excluidos de su aplicación y cuáles son los «objetivos mínimos de contratación pública» de vehículos y servicios definidos, expresados como porcentajes mínimos de vehículos limpios respecto del total de vehículos de transporte por carretera comprendidos en la suma de todos los contratos incluidos en el ámbito de aplicación. Estos porcentajes se fijan en distintos cuadros que figuran en un Anexo que acompaña a este real decreto-ley.

X

Este real decreto-ley incluye, en su parte final, cuatro disposiciones adicionales, que cierran el contenido del libro primero, regulando cuestiones distintas, aunque conectadas con este. Estas tienen como objetivo incorporar los instrumentos jurídicos que facilitan la

transmisión y la movilidad de los derechos asociados a los créditos o préstamos hipotecarios ya existentes en la normativa hipotecaria, como es el caso de las participaciones hipotecarias en la adicional primera, o los certificados de transmisión de hipoteca en la segunda, con el régimen común a ambos instrumentos en la tercera. Finalmente, la cuarta trata de promover la movilización de créditos garantizados con activos físicos no inmobiliarios y facilitar su uso eventual como instrumentos de cobertura.

Resulta especialmente importante la disposición transitoria primera, que prevé la aplicación del régimen de este decreto-ley a las cédulas y bonos ya emitidos, una vez entre en vigor el Libro primero, de manera que pasen a considerarse y a tener el tratamiento jurídico propio de los bonos garantizados, con las ventajas que el nuevo régimen confiere, respecto al anterior, a sus tenedores en términos de seguridad jurídica, armonización comunitaria y mejora global de las garantías e inmunidades asociadas a los activos de cobertura de los bonos y, en último término, de la protección del inversor. Las entidades emisoras dispondrán del tiempo que medie entre la publicación y la entrada en vigor para realizar los cambios y adaptaciones necesarias que conduzcan al cumplimiento de las previsiones legales de la ley, incluyendo, en particular, la formación del conjunto de cobertura con el correspondiente registro de activos.

Por su parte, la disposición transitoria segunda viene a regular el procedimiento por el que las entidades de crédito deberán asignar los activos de cobertura a los títulos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del Libro primero este decreto-ley con el fin de garantizar la neutralidad y la calidad de activos traspasados al conjunto de cobertura.

La disposición transitoria tercera tiene como objetivo evitar el solapamiento de medidas dirigidas a mitigar el riesgo de liquidez, que pueden resultar redundantes con la previsión del colchón de liquidez aplicado a los bonos garantizados.

La disposición transitoria cuarta contempla el régimen transitorio para el ejercicio de los derechos de retransmisión por titulares de derechos que no sean organismos de radiodifusión y para la transmisión de programas mediante inyección directa.

La disposición derogatoria única incluye la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del mercado hipotecario, cuyo contenido, tras un gran número de modificaciones, se integra dentro de este real decreto-ley, así como otras previsiones sustituidas por nuevos preceptos incorporados al real decreto-ley.

Las disposiciones finales introducen modificaciones en diversos preceptos del ordenamiento jurídico necesarias para una adecuada transposición de la directiva. La primera incorpora de forma explícita la preferencia de los créditos asociados a los bonos garantizados sobre el patrimonio del deudor, tanto respecto a bienes muebles como inmuebles. La tercera tiene como objetivo establecer la competencia del Banco de España para asegurar la efectividad de los adeudos domiciliados en España, consecuencia de su pertenencia a la denominada zona SEPA, ampliando su facultad sancionadora a personas jurídicas no financieras.

Frente a las reglas comunes del procedimiento concursal, la disposición final cuarta configura, como normativa especial, las disposiciones relativas a la segregación del conjunto de cobertura ante un eventual concurso de la entidad emisora, de manera que se asegure la estabilidad y la no alteración de los derechos de los tenedores de los bonos garantizados en todo momento. Asimismo, establece el carácter de crédito con privilegio especial de los créditos a favor de los tenedores de bonos garantizados, respecto de los préstamos y créditos, y otros activos que los garanticen, integrados en el conjunto de cobertura hasta donde alcance su valor.

La disposición final quinta modifica realiza modificaciones de carácter técnico en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La disposición final sexta asegura la vigencia del conjunto actual de desarrollos de la normativa del mercado hipotecario, que ha ido completándose de forma continua y pormenorizada durante largo tiempo, de manera que continúen siendo funcionales todas aquellas previsiones que resulten compatibles con este real decreto-ley, a la que se considerarán realizadas las referencias que correspondan de las normas en vigor.

La disposición final séptima contempla los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar el presente real decreto-ley.

Por su parte, la disposición final octava establece qué normas de derecho de la Unión Europea se incorporan al ordenamiento jurídico español.

La disposición final novena asegura el desarrollo posterior de algunas partes del texto cuyo contenido requiera de mayor grado de precisión o adaptación posterior, de tal manera que asegure la funcionalidad de las distintas piezas de la regulación y su adaptación a las necesidades que puedan ir surgiendo en cada momento.

Por último, la disposición final décima señala la entrada en vigor del real decreto-ley.

XI

Este real decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, estos se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. Se respeta también el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

Asimismo, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren en el presente real decreto-ley las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad requeridas en el artículo 86 de la Constitución Española.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática, de las Ministras de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de Hacienda y Función Pública, y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de los Ministros de Cultura y Deporte, y de Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de noviembre de 2021,

DISPONGO:

LIBRO PRIMERO

Transposición de la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Este real decreto-ley tiene por objeto regular el régimen de emisión y supervisión de los bonos garantizados, estableciendo sus características, las obligaciones de información y los mecanismos de protección a los inversores.

2. Este real decreto-ley será de aplicación a las emisiones de bonos garantizados realizadas en España por parte de entidades de crédito autorizadas en España, incluido el Instituto de Crédito Oficial, o a las emisiones de bonos garantizados fuera de España por entidades de crédito autorizadas en España cuando dichas emisiones se realicen con sujeción a este real decreto-ley.

Artículo 2. Definiciones.

1. A los efectos de este real decreto-ley se entiende por:

1) «bono garantizado»: un título de deuda emitido por una entidad de crédito de conformidad con las disposiciones de este real decreto-ley y garantizado por activos de cobertura a los que los inversores pueden recurrir directamente en su calidad de acreedores preferentes;

2) «programa de bonos garantizados»: las características estructurales de una o varias emisiones de bonos garantizados que se determinan por normas legales y por cláusulas y condiciones contractuales, de conformidad con el permiso concedido a la entidad emisora de los bonos garantizados;

3) «conjunto de cobertura»: un conjunto de activos claramente definidos que garantizan las obligaciones de pago vinculadas a un programa de bonos garantizados y que están segregados de otros activos mantenidos por la entidad emisora;

4) «activos de cobertura»: los activos incluidos en un conjunto de cobertura;

5) «activos en garantía»: los activos físicos y los activos en forma de exposiciones que garantizan activos de cobertura;

6) «segregación»: las acciones llevadas a cabo por una entidad emisora de bonos garantizados a fin de identificar los activos de cobertura y dejarlos legalmente fuera del alcance de acreedores que no sean inversores en bonos garantizados y contrapartes de contratos de derivados;

7) «entidad de crédito»: una entidad de crédito tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013;

8) «terminación anticipada automática»: una situación en la que un bono garantizado se convierte de forma automática inmediatamente en un instrumento vencido y exigible en caso de concurso o resolución del emisor y en la que los inversores en el bono garantizado tienen un derecho de crédito exigible cuyo reembolso ha de efectuarse antes de la fecha de vencimiento original;

9) «valor de mercado»: en relación con bienes inmuebles, el valor de mercado tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 76, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013;

10) «valor hipotecario»: en relación con bienes inmuebles, el valor hipotecario tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 74, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013;

11) «activos primarios»: los activos de cobertura dominantes que determinan la naturaleza del conjunto de cobertura;

12) «activos de sustitución»: los activos de cobertura que contribuyen a cumplir los requisitos de cobertura, distintos de los activos primarios;

13) «sobregarantía»: la totalidad del nivel legal, contractual o voluntario de garantía que excede de los requisitos de cobertura establecidos en el artículo 10;

14) «requisitos de financiación casada»: las normas por las que se exige que se casen los flujos de caja entre los activos y los pasivos a su vencimiento, asegurando mediante cláusulas y condiciones contractuales que los pagos de los prestatarios y las contrapartes de contratos de derivados vengán antes de efectuar los pagos a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados, que los importes recibidos sean como mínimo de un valor igual al de los pagos que deban realizarse a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados y que los importes recibidos de los prestatarios y las contrapartes de contratos de derivados se incluyan en el conjunto de cobertura de conformidad con el artículo 12, hasta que hayan vencido los pagos a los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de contratos de derivados;

15) «salida neta de liquidez»: todos los flujos de pagos que venzan en un día, incluidos los pagos de principal e intereses y los pagos en virtud de contratos de derivados del programa de bonos garantizados, netos de todos los flujos de ingresos que venzan ese mismo día por derechos de crédito relacionados con los activos de cobertura;

16) «estructura de vencimiento prorrogable»: un mecanismo que prevé la posibilidad de prorrogar el vencimiento previsto de los bonos garantizados durante un período de tiempo predeterminado en el supuesto de que se produzca una circunstancia desencadenante específica;

17) «supervisión pública de los bonos garantizados»: la supervisión de los programas de bonos garantizados para asegurar el cumplimiento y la aplicación de los requisitos aplicables a la emisión de bonos garantizados;

18) «administrador especial»: la persona natural o jurídica designada para administrar un programa de bonos garantizados en caso de concurso o resolución de una entidad de crédito que emita bonos garantizados en el marco de dicho programa;

19) «resolución»: una resolución tal como se define en el artículo 2.1.h) de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión;

20) «grupo»: un grupo tal como se define en el artículo 4, apartado 1, punto 138, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013;

21) «empresas públicas»: empresas públicas tal como se definen en el artículo 2 de la Ley 4/2007, de 3 de abril, de transparencia de las relaciones financieras entre las Administraciones Públicas y las empresas públicas, y de transparencia financiera de determinadas empresas.

Artículo 3. *Tipos de bonos garantizados.*

1. Los bonos garantizados emitidos en España podrán, en función de la clase de activos primarios que se integren en su conjunto de cobertura, pertenecer a alguna de las siguientes categorías:

- a) «cédulas hipotecarias»;
- b) «cédulas territoriales»;
- c) «cédulas de internacionalización»;
- d) «bonos hipotecarios»;
- e) «bonos territoriales»;
- f) «bonos de internacionalización»;

g) otros bonos garantizados con la denominación comercial que, en su caso, quiera dar la entidad emisora.

2. Los bonos hipotecarios, territoriales y los bonos de internacionalización, así como los bonos mencionados en la letra g) del apartado 1 dispondrán de un conjunto de cobertura cerrado a lo largo de toda la vida del instrumento con las características establecidas en el capítulo 4.º del título IV.

Dentro de cada programa de emisión de bonos, todos los tenedores de los mismos tendrán el mismo nivel de prelación.

3. Las cédulas hipotecarias, las cédulas territoriales y las cédulas de internacionalización dispondrán de un conjunto de cobertura abierto a lo largo de toda la vida del instrumento. Cada una de estas categorías de cédulas emitidas por un mismo emisor estarán garantizadas por un único conjunto de cobertura formado por una cartera abierta y variable de activos primarios con las características establecidas en los capítulos 1.º, 2.º y 3.º del título IV.

Todos los tenedores de cédulas, cualquiera que fuese su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre los préstamos que las garantizan, los activos para la cobertura del colchón de liquidez y, si existen, sobre los activos de sustitución y sobre los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados de cobertura vinculados a la categoría correspondiente.

Artículo 4. *Reserva de actividad y denominación.*

1. Únicamente las entidades contempladas en el artículo 1.2 podrán emitir bonos garantizados. Toda emisión de un instrumento de financiación para el que se utilice cualquiera de las denominaciones contenidas en este real decreto-ley habrá de sujetarse a las previsiones de ésta que le resulten aplicables. Asimismo, solo se podrán utilizar las denominaciones específicas contenidas en este real decreto-ley, para los instrumentos de financiación que cumplan los requisitos de la misma.

2. La denominación «bono garantizado europeo», así como su traducción a otras lenguas oficiales de la Unión Europea, podrá usarse exclusiva y conjuntamente con la denominación, en su caso, dada por la entidad para designar los bonos garantizados mencionados en la letra g) del artículo 3.1.

3. La denominación «bono garantizado europeo (premium)», así como su traducción a otras lenguas oficiales de la Unión Europea, se usará exclusivamente para designar los bonos garantizados que pertenezcan a alguna de las categorías mencionadas en la letras a) a f) del artículo 3.1, y podrá usarse conjuntamente con dichas denominaciones.

4. Todo «bono garantizado europeo» o «bono garantizado europeo (premium)» emitido en otro Estado miembro de la Unión Europea por una entidad de crédito española gozará en España de la misma protección jurídica que los bonos garantizados emitidos conforme a este real decreto-ley.

TÍTULO II

Características estructurales de los bonos garantizados

CAPÍTULO 1.º

Régimen jurídico y garantías de la emisión**Artículo 5.** *Régimen jurídico de la emisión.*

1. Las emisiones de bonos garantizados se regirán por lo previsto en este real decreto-ley, y supletoriamente por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su desarrollo reglamentario.

2. Las emisiones de bonos garantizados no se sujetarán a lo previsto en el Título XI del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, ni se inscribirán en el Registro Mercantil.

3. Los programas de bonos garantizados requerirán la autorización administrativa previa prevista en el artículo 34.

Artículo 6. *Garantías de la emisión.*

1. Los bonos garantizados incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la entidad emisora en la forma prevista en este artículo y llevarán aparejada ejecución en los términos previstos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para reclamar del emisor el pago después de su vencimiento. El derecho de crédito se extenderá a la totalidad de las obligaciones de pago asociadas a los bonos garantizados.

2. Sin perjuicio del derecho de crédito contra la entidad emisora derivado de su responsabilidad patrimonial universal, la totalidad del capital y de los intereses, tanto los devengados como los futuros, de los bonos emitidos estarán especialmente garantizados, sin necesidad de afectación de los activos en garantía mediante escritura pública, ni de inscripción alguna en cualquier registro público ni ninguna otra formalidad por un derecho preferente sobre la totalidad de los activos que integran el correspondiente conjunto de cobertura, incluyendo sus rendimientos presentes y futuros, así como cualquier garantía recibida en conexión con posiciones en contratos de derivados y cualquier derecho de crédito derivado del seguro contra daños previsto en el artículo 23.6, identificados e individualizados en el registro especial previsto en el artículo 9.

Los tenedores de los referidos títulos tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señalan el número 8.º del artículo 1.922 y el número 6.º del artículo 1923 del Código Civil. Asimismo, en caso de concurso del emisor, dichos tenedores gozarán del privilegio especial establecido en el número 7 del artículo 270 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

3. Lo previsto en este artículo será de aplicación tanto a los tenedores de bonos garantizados como a las contrapartes de contratos de derivados que cumplan lo dispuesto en el artículo 12, teniendo ambos el mismo nivel como acreedores con privilegio especial.

CAPÍTULO 2.º

Del conjunto de cobertura

Artículo 7. *Naturaleza y régimen del conjunto de cobertura.*

1. Todo programa de bonos garantizados deberá contar, en todo momento, con un conjunto de cobertura integrado por activos primarios, activos de sustitución, activos líquidos e instrumentos derivados en la cantidad con las características previstas en este real decreto-ley y cuya exclusiva finalidad sea la de servir de garantía de las obligaciones contraídas por la entidad emisora con los tenedores de dichos instrumentos y las contrapartes de derivados de cobertura.

2. Las entidades emisoras deberán velar porque el conjunto de cobertura esté integrado por activos en garantía que tengan diferentes características en términos estructurales, de duración y perfil de riesgo. A estos efectos, las entidades emisoras deben contar con políticas y procedimientos internos que aseguren el cumplimiento de este principio en la composición de la cartera que cumplan, en particular, los siguientes requisitos:

- a) deben recoger explícitamente reglas y pruebas internas de granularidad y concentración, sobre potenciales desfases de vencimientos, duración y tipos de interés y, en su caso, tipos de cambio;
- b) deben ser aprobadas por el órgano de administración de la entidad; y
- c) la parte de la información sobre dichas políticas y procedimientos que resulte más relevante para el inversor debe ser incluida en los términos y condiciones contractuales.

Artículo 8. *Reglas comunes para los activos de cobertura elegibles.*

1. Los activos que consistan en créditos o préstamos serán incluidos en el conjunto de cobertura y servirán de garantía por el importe total del principal pendiente de amortizar, con independencia del importe con el que contribuyan a la cobertura de acuerdo con el artículo 10. En ningún caso el mismo activo podrá pertenecer a dos conjuntos de cobertura distintos. Tampoco se permiten inclusiones parciales de los activos en el conjunto de cobertura.

2. Podrán incluirse activos garantizados con inmuebles radicados en terceros Estados no miembros de la Unión Europea. En este caso, la entidad emisora se asegurará de que los activos:

- a) cumplen todos los requisitos establecidos en el capítulo 4.º de este título;
- b) ofrecen un nivel de seguridad similar al de los activos en garantía ubicados en la Unión Europea, y
- c) son legalmente susceptibles de enajenación de modo equivalente al de la enajenación de los activos en garantía ubicados en la Unión Europea.

Artículo 9. *Registro especial del conjunto de cobertura.*

1. Los activos integrados en cada conjunto de cobertura serán objeto de segregación. Para ello, las entidades emisoras deberán contar con un registro especial actualizado donde se registrarán todos y cada uno de los préstamos y, en su caso, la parte dispuesta de los créditos, los activos de sustitución los activos para la cobertura del requisito de liquidez y los instrumentos derivados que integran cada uno de sus conjuntos de cobertura, así como cualquier garantía recibida en conexión con posiciones en instrumentos derivados y cualquier derecho de crédito derivado del seguro contra daños previsto en el artículo 23.6.

Las entidades emisoras deberán diseñar ese registro especial de tal forma que permita la identificación individualizada de cada activo y verificar que cada uno de ellos cumple con las condiciones de elegibilidad previstas en este real decreto-ley.

La incorporación de dichos activos en el registro especial mencionado en el párrafo anterior no supondrá ningún cambio en la gestión de los mismos por parte de la entidad emisora, que deberá continuar su gestión de acuerdo con las políticas generales establecidas por ella en idénticas condiciones que para los activos no incluidos en un conjunto de cobertura.

2. A efectos de lo previsto en los artículos 1922 y 1923 del Código civil y en el número 7.º del artículo 270 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, la inscripción de un activo en el registro especial permitirá:

a) identificar todos y cada uno de los activos integrados en el conjunto de cobertura en todo momento por parte de la entidad emisora de los bonos garantizados; y

b) adscribir todos y cada uno de los activos inscritos a las garantías señaladas en el artículo 6 exclusivamente a favor de los tenedores de los bonos garantizados y contrapartes de derivados.

Salvo prueba en contrario, se presumirá que todos los activos, y exclusivamente esos, incluidos en el registro especial constituyen la garantía de los bonos garantizados emitidos, sin necesidad de formalidad alguna, bastando la certificación del órgano de control del conjunto de cobertura del contenido del mismo para acreditar en cualquier momento la composición del conjunto de cobertura y, en particular, los activos sobre los que se aplicará lo previsto en el título VII.

3. El registro especial del conjunto de cobertura incluirá al menos la siguiente información de cada uno de los activos y garantías que lo forman:

a) naturaleza del activo, conforme al título IV;

b) tipo de activo de que se trata, conforme al artículo 10.4;

c) tipo de garantía recibida en relación a los instrumentos financieros derivados, especificando al que se vincula;

d) la identificación del seguro de daños y el alcance de la cobertura;

e) fecha y valor con el que se integra el activo o la garantía recibida en el conjunto de cobertura y, en su caso, valoración actualizada;

f) fecha en que fue concedido el préstamo, y datos necesarios para la identificación del mismo;

g) estado de cumplimiento del préstamo;

h) un identificador que permita conocer la situación registral del inmueble que sirve de garantía a cada uno de los préstamos, cuando se trate de un préstamo hipotecario, tasación original y, en su caso, valoración actualizada del inmueble, y, en general, los datos necesarios para la identificación de las garantías de los préstamos;

i) un identificador que permita conocer el tipo de derivado de forma específica e individual. Si el derivado cotizare en algún mercado regulado o fuera objeto de compensación o liquidación con una entidad de contrapartida central o con una o cámara de compensación oficial, se incluirán tanto su número de referencia como su valor de negociación en cada momento. Si no cotizare en un mercado regulado ni fuera objeto de compensación o liquidación con una entidad de contrapartida central o con una cámara de compensación, se incluirá la información remitida a la Autoridad Europea de Valores y Mercados sobre dicho instrumento que permita la identificación del contrato y de su contenido preciso.

j) un identificador que permita individualizar el contrato específico de préstamo a una empresa pública o garantizado por ésta, incluyendo la identificación del prestatario;

k) cualquier otro dato necesario para la adecuada identificación del préstamo o crédito.

CAPÍTULO 3.º

Requisitos de cobertura y liquidez**Artículo 10.** *Requisitos de cobertura.*

1. Los programas de bonos garantizados deberán cumplir en todo momento, como mínimo, los requisitos de cobertura establecidos en este real decreto-ley.

2. Todos los pasivos de los bonos garantizados deberán estar cubiertos por los derechos de crédito vinculados a los activos de cobertura a que se refiere el apartado 4.

3. Los pasivos a los que se refiere el apartado 2 incluirán:

- a) las obligaciones de pago del principal de los bonos garantizados pendientes;
- b) las obligaciones de pago de cualquier interés sobre los bonos garantizados pendientes;
- c) las obligaciones de pago vinculadas a los contratos de derivados mantenidos de conformidad con el artículo 12; y
- d) los costes previstos relacionados con el mantenimiento y la administración para la liquidación del programa de bonos garantizados, que serán calculables a tanto alzado.

4. Se considerará que contribuyen al requisito de cobertura los siguientes activos de cobertura:

- a) Activos primarios;
- b) Activos de sustitución;
- c) Activos líquidos mantenidos de conformidad con el artículo 11; y
- d) Los derechos de crédito vinculados a los contratos de derivados mantenidos de conformidad con el artículo 12.

Cuando se considere que se ha producido impago de conformidad con el artículo 178 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, los créditos sin garantía no contribuirán a la cobertura.

5. El cálculo de la cobertura requerida garantizará que el importe del principal agregado de todos los activos de cobertura sea como mínimo igual al importe del principal agregado de los bonos garantizados pendientes (principio nominal).

El cálculo de cualquier interés a abonar respecto de los bonos garantizados pendientes y de cualquier interés a cobrar respecto de los activos de cobertura se realizará atendiendo a principios prudenciales sólidos con arreglo a las normas contables aplicables.

6. No obstante lo dispuesto en el apartado 5, párrafo primero, los futuros intereses a percibir sobre el activo en garantía, netos de los futuros intereses pagaderos por el bono garantizado correspondiente, podrán ser tenidos en cuenta para equilibrar cualquier déficit en la cobertura de la obligación de pago del principal vinculada al bono garantizado, cuando exista una estrecha correspondencia tal como se define en el Reglamento Delegado aplicable adoptado con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) los pagos percibidos durante la vida de un activo en garantía necesarios para la cobertura de la obligación de pago vinculada al bono garantizado correspondiente se segregarán de conformidad con lo previsto en el Título VII o se incluirán en el conjunto de cobertura en forma de activos de cobertura en el sentido del apartado 4, hasta que hayan vencido los pagos; y

b) el pago anticipado del activo en garantía solo es posible mediante el ejercicio de la opción de entrega, tal como se define en el reglamento delegado aplicable adoptado con arreglo al artículo 33, apartado 4, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, o, en el caso de los bonos garantizados con opción de amortización a su valor nominal por la entidad emisora de los bonos garantizados, mediante el pago por parte del prestatario del activo en garantía de como mínimo el valor nominal del bono garantizado amortizado.

7. El cálculo de los activos de cobertura y de los pasivos ha de basarse en el mismo método. No obstante, podrán usarse métodos distintos para unos y otros siempre que el resultado de su aplicación no dé lugar a una ratio de cobertura superior a la calculada aplicando el mismo método.

Artículo 10 bis. *Requisito de sobregarantía.*

1. Los bonos garantizados estarán sujetos a un nivel mínimo de sobregarantía, respecto de los requisitos de cobertura previstos en el artículo 10 y de acuerdo con lo previsto en este real decreto-ley para cada tipo de bono garantizado.

El nivel mínimo de sobregarantía podrá ser superior a dicho nivel previsto para cada tipo de bono garantizado, cuando la entidad se comprometa a mantenerlo en sus términos y condiciones contractuales, quedando obligada la entidad a mantener activos de cobertura en el conjunto de cobertura correspondiente que cubran el nivel de sobregarantía acordada en tanto no queden amortizados totalmente los correspondientes bonos garantizados.

2. La entidad emisora podrá adscribir, como sobregarantía voluntaria, activos al conjunto de cobertura que excedan de los necesarios para cubrir el nivel mínimo de sobregarantía establecido en este real decreto-ley y, en su caso, en los términos y condiciones contractuales.

La entidad emisora podrá disponer de dichos activos por importe igual o inferior al exceso sobre los niveles de sobregarantía mínimos exigidos, legal o contractualmente, cuando así lo autorice el órgano de control del conjunto de cobertura conforme a lo previsto en el artículo 30, siempre que no se incumplan ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura en este real decreto-ley o contractualmente.

Artículo 11. *Colchón de liquidez del conjunto de cobertura.*

1. El conjunto de cobertura deberá incluir en todo momento un colchón de liquidez compuesto por activos líquidos de alta calidad crediticia disponibles para cubrir la salida neta de liquidez del programa de bonos garantizados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15. De la base de cálculo del colchón de liquidez podrán excluirse los bonos garantizados que estén sujetos a requisitos de financiación casada.

2. El colchón de liquidez del conjunto de cobertura cubrirá la salida neta de liquidez acumulada máxima en los 180 días siguientes.

3. El colchón de liquidez estará formado únicamente por los siguientes tipos de activos:

a) activos que puedan calificarse como activos de nivel 1, 2A o 2B en virtud del Reglamento Delegado (UE) 2015/61 de la Comisión, de 10 de octubre de 2014, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que atañe al requisito de cobertura de liquidez aplicable a las entidades de crédito, que sean valorados de conformidad con dicho Reglamento Delegado, y no sean emitidos por la propia entidad emisora de los bonos garantizados, su empresa matriz, salvo que se trate de un ente del sector público que no sea una entidad de crédito, por sus filiales, por otra filial de su empresa matriz o por un vehículo especializado en titulizaciones con el que la entidad de crédito mantenga vínculos estrechos;

b) exposiciones a corto plazo frente a entidades de crédito que puedan calificarse en el nivel 1 o 2 de calidad crediticia, o depósitos a corto plazo en entidades de crédito que puedan calificarse en el nivel 1, 2 o 3 de calidad crediticia de conformidad con el artículo 129, apartado 1, letra c), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013.

En ningún caso podrán formar parte del colchón de liquidez los derechos de crédito sin garantía correspondientes a exposiciones consideradas en situación de impago en virtud del artículo 178 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013.

4. En las estructuras de vencimiento prorrogable, en caso de prórroga del vencimiento previsto de los bonos garantizados, el cálculo del principal se basará en la fecha de vencimiento derivada de la prórroga.

Artículo 12. *Inclusión de instrumentos financieros derivados en los conjuntos de cobertura.*

1. A fin de mitigar riesgos y, en particular, el riesgo de tipo de interés, el conjunto de cobertura podrá incluir instrumentos financieros derivados, siempre que se verifique que:

a) los instrumentos financieros derivados se incluyan en el conjunto de cobertura exclusivamente con fines de cobertura de riesgos, su volumen se ajuste en caso de reducción del riesgo cubierto y se excluyan cuando el riesgo cubierto deje de existir;

b) los instrumentos financieros derivados estén suficientemente documentados;

- c) los instrumentos financieros derivados se segreguen de conformidad con el artículo 9;
- d) los instrumentos financieros derivados no puedan rescindirse, resolverse o terminarse anticipadamente en caso de concurso o resolución de la entidad de crédito que emitió los bonos garantizados;
- e) los instrumentos financieros derivados cumplan las normas establecidas en los apartados 2 y 3.

2. Las contrapartes en los instrumentos financieros derivados deberán ser entidades de crédito que cumplan con lo previsto en el artículo 129.1.c) del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013 y con los límites establecidos en dicho artículo.

3. Las entidades deberán presentar tanto al órgano de control del conjunto de cobertura como al Banco de España cuanta documentación les sea requerida para evaluar el cumplimiento de lo previsto en este artículo.

4. Los instrumentos financieros derivados incluidos en conjuntos de cobertura se valorarán de conformidad con lo establecido en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

Artículo 13. *Estructuras intragrupo de bonos garantizados agrupados.*

1. Como excepción a las reglas previstas en el capítulo 2.º de este título, una entidad de crédito perteneciente a un grupo podrá emitir bonos garantizados (bonos garantizados emitidos externamente) integrando en el conjunto de cobertura bonos garantizados emitidos por otra entidad de su grupo (bonos garantizados emitidos internamente).

2. Tanto los bonos garantizados emitidos internamente como los emitidos externamente deberán estar calificados en el nivel 1 de calidad crediticia con arreglo a la parte tercera, título II, capítulo 2, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013 en el momento de la emisión y los bonos garantizados emitidos internamente estarán garantizados por préstamos y créditos elegibles según este real decreto-ley.

3. No obstante lo anterior, el Banco de España podrá permitir que los bonos garantizados que estén calificados en el nivel 2 de calidad crediticia a raíz de una modificación que resulte en la reducción del nivel de calidad de los mismos sigan formando parte de una estructura intragrupo, siempre que dicho cambio de nivel de calidad crediticia no se debe a un incumplimiento de los requisitos de autorización del programa de los bonos garantizados recogidos en el artículo 34.2. El Banco de España notificará posteriormente a la Autoridad Bancaria Europea cualquier decisión en relación con lo dispuesto en el presente artículo.

4. En las estructuras intragrupo deberán cumplirse los requisitos siguientes:

a) los bonos garantizados emitidos internamente se vendan a la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente;

b) que los bonos garantizados emitidos internamente se utilicen como activos de cobertura en el conjunto de cobertura para los bonos garantizados emitidos externamente, y estén consignados en el balance de la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente;

c) que el conjunto de cobertura para los bonos garantizados emitidos externamente solo contenga bonos garantizados emitidos internamente por una única entidad de crédito dentro del grupo;

d) que la entidad emisora de los bonos garantizados emitidos externamente tenga intención de venderlos a inversores en bonos garantizados fuera del grupo;

e) en el caso de estructuras transfronterizas intragrupo de bonos garantizados agrupados, que los activos de cobertura de los bonos garantizados emitidos internamente cumplan con los requisitos de admisibilidad y cobertura de los bonos garantizados emitidos externamente.

Artículo 14. *Financiación conjunta de las emisiones.*

1. Los activos de cobertura originados por una o varias entidades de crédito que hayan sido adquiridos por otra entidad emisora de bonos garantizados podrán ser utilizados como activos de cobertura para la emisión de los bonos garantizados de esta última. En estas

adquisiciones deberán observarse los requisitos de admisibilidad y segregación de los activos de cobertura previstos en este real decreto-ley.

2. También será posible realizar transmisiones de activos de cobertura mediante acuerdos de garantía financiera previstos en el capítulo II del título I del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

3. Los activos originados por una empresa que no sea una entidad de crédito podrán ser utilizados como activos de cobertura, siempre que su propiedad haya sido transferida a la entidad emisora, o se encuentren adecuadamente garantizados. En este caso, la entidad emisora deberá evaluar las normas de concesión de créditos de la empresa que originó los activos de cobertura o llevar a cabo por sí misma una evaluación exhaustiva de la solvencia del prestatario.

Artículo 15. *Estructuras de vencimiento prorrogable.*

1. Las entidades emisoras podrán emitir bonos garantizados con estructuras de vencimiento prorrogable, siempre que la protección al inversor quede asegurada al menos con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) el vencimiento solo podrá prorrogarse cuando concurra alguna de las circunstancias desencadenantes especificadas en el apartado 2, cuya determinación no quedará en ningún caso a la discreción de la entidad emisora de los bonos garantizados;

b) las circunstancias desencadenantes de las prórrogas de vencimiento estén adecuadamente especificadas en los términos y condiciones contractuales del bono garantizado;

c) la información facilitada a los inversores sobre la estructura de vencimiento será suficiente para permitirles determinar el riesgo del bono garantizado, incluyendo una descripción detallada de:

1.º) las circunstancias desencadenantes de las prórrogas de vencimiento;

2.º) las consecuencias que el concurso o la resolución de la entidad emisora de los bonos garantizados revisten para una prórroga del vencimiento;

3.º) el papel del Banco de España y del administrador especial, en lo que respecta a las prórrogas de vencimiento;

d) la fecha de vencimiento final del bono garantizado será determinable en todo momento;

e) en caso de concurso o resolución de la entidad emisora, las prórrogas de vencimiento no afectarán a la prelación de los inversores en bonos garantizados ni invertirán la secuencia del calendario de vencimientos original del programa de bonos garantizados;

f) la prórroga del vencimiento no alterará las características estructurales de los bonos garantizados en lo relativo al doble recurso y a las garantías en caso de concurso o resolución previstos en los artículos 6 y el título VII.

2. Son circunstancias desencadenantes para la prórroga del vencimiento:

a) la existencia de un peligro cierto de impago de los bonos garantizados por problemas de liquidez en el conjunto de cobertura o en la entidad emisora. Este se apreciará cuando se incumpla el requerimiento de colchón de liquidez del conjunto de cobertura previsto en el artículo 11 de esta Ley o cuando el Banco de España adopte alguna de las medidas previstas en el artículo 68 de la Ley 10/2014 relativas a la liquidez de la entidad, excepción hecha de la prevista en la letra j) de su apartado 2;

b) la entrada en concurso o resolución de la entidad emisora;

c) la declaración de inviabilidad de conformidad con el artículo 8 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión de la emisora; y

d) la existencia de graves perturbaciones que afecten a los mercados financieros nacionales, cuando así lo haya apreciado la Autoridad Macroprudencial Consejo de Estabilidad Financiera (AMCESFI) mediante una comunicación que revista la forma de alerta o de recomendación, que no tenga carácter confidencial.

3. Las entidades emisoras deberán incluir en los términos y condiciones contractuales y, en su caso, el folleto de emisión o admisión la posibilidad de prorrogar el vencimiento de los bonos garantizados de un mismo programa.

4. Toda prórroga de vencimiento en los bonos garantizados a la que se refiere este artículo deberá ser autorizada por el Banco de España a solicitud de la entidad emisora o del administrador especial.

CAPÍTULO 4.º

Valoración de los activos incluidos en el conjunto de cobertura

Artículo 16. *Valoración de los activos de cobertura.*

1. Cada uno de los activos de cobertura que vayan a integrarse en el conjunto de cobertura deberán ser objeto de valoración en el momento de su inclusión en el conjunto de cobertura. Dicha valoración deberá ser revisada, de acuerdo con las políticas y procedimientos internos establecidos por la entidad, al menos, con periodicidad anual.

2. La valoración de los activos de cobertura deberá realizarse conforme a las siguientes reglas:

a) Los activos primarios, así como los depósitos a corto plazo mencionados tanto en el artículo 23, apartado 3, letra b), como en el artículo 11, apartado 3, letra b), de este real decreto-ley deberán valorarse por su valor nominal.

b) Los activos líquidos previstos en el artículo 11, apartado 3, letra a), de este real decreto-ley deberán valorarse conforme al Reglamento Delegado al que se remite ese mismo apartado de la norma.

c) Las exposiciones a corto plazo frente a entidades de crédito conforme al artículo 11, apartado 3, letra b), así como los valores de renta fija previstos en el artículo 23, apartado 3, letra a), de este real decreto-ley deberán valorarse a valor de mercado.

d) Los instrumentos financieros derivados deberán valorarse de conformidad con lo establecido en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, en virtud de lo establecido en el artículo 12, apartado 4 de este real decreto-ley.

3. Las entidades emisoras deberán documentar y conservar la documentación de la valoración de los activos de cobertura realizada conforme a este real decreto-ley y sus políticas y procedimientos internos. La totalidad de dicha documentación estará a disposición del Banco de España y deberá facilitarse al órgano de control del conjunto de cobertura en el momento de inclusión de los activos en el conjunto de cobertura y tras la correspondiente revisión periódica de las valoraciones.

Artículo 17. *Principios generales para la valoración de los activos físicos que garantizan los activos de cobertura.*

1. La metodología y el proceso de valoración de los activos físicos que garanticen los activos de cobertura deberán asegurar que:

a) para cada activo físico en garantía exista una valoración actualizada igual o inferior al valor de mercado o al valor hipotecario en el momento de la inclusión del activo de cobertura al conjunto de cobertura;

b) la valoración la efectúe una sociedad de tasación homologada o un profesional homologado independiente, que no participen en ningún momento en el proceso de decisión crediticia, con las cualificaciones, medios, aptitudes y experiencia necesarias, y

c) no se tenga en cuenta ningún elemento especulativo en la valoración del activo físico en garantía y se documente el valor del activo físico en garantía de forma clara y transparente.

2. Cuando se trate de bienes inmuebles, la metodología y el proceso de valoración de los activos físicos deberá realizarse conforme a las reglas establecidas en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España con las especialidades previstas en el artículo 18.

Cuando el inmueble radique fuera de territorio nacional, la valoración se realizará de conformidad con lo establecido en la regulación de dicho Estado, aplicándose, subsidiariamente, lo previsto en este capítulo.

Cuando el activo físico sea distinto de un bien inmueble, la metodología de valoración deberá realizarse de acuerdo con las normas de valoración de general aceptación entre los expertos, que sean adecuadas para el activo físico de garantía en cuestión. En el momento de la inclusión en el conjunto de cobertura de préstamos garantizados por activos físicos de esta naturaleza, se deberá proceder a la valoración de los mismos mediante un informe realizado por un experto independiente.

Una vez incluido el préstamo garantizado con el activo físico en el conjunto de cobertura, la entidad deberá verificar la existencia de indicios de caídas significativas con una frecuencia mínima de un año. La verificación de la existencia de indicios de caídas significativas se podrá realizar por la propia entidad teniendo en cuenta factores relevantes o la opinión de un experto independiente. Si como consecuencia de esa verificación se evidenciara una caída significativa, se deberá proceder a la actualización de la valoración mediante un informe realizado por un experto independiente de acuerdo con las normas de valoración de general aceptación y adecuadas para el activo físico de que se trate.

Artículo 18. *Valoración de inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios.*

1. Para el caso de inmuebles en garantía de un préstamo hipotecario que vaya a integrarse en el conjunto de cobertura, se considerará como valoración actualizada de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.1 a), la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, con ocasión de la concesión del préstamo, siempre que la misma se haya emitido dentro de los seis meses anteriores a la incorporación del préstamo hipotecario al conjunto de cobertura.

En caso de que dicha tasación se hubiera realizado con anterioridad a ese plazo, se considerará como valoración actualizada de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.1 a), la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, con ocasión de la concesión del préstamo, si, en el momento de incorporación del préstamo hipotecario al conjunto de cobertura, el emisor, tras un análisis de la evolución de los precios de bienes inmuebles, de acuerdo con sus políticas internas y conforme a la Circular 4/2017 de Banco de España, verifica que no existen indicios de caídas significativas del valor de mercado o, en su caso, del valor hipotecario del inmueble, respecto a dicha tasación. En caso de que, tras esa revisión, el emisor verificara que se ha producido una caída significativa del valor respecto a la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, con ocasión de la concesión del préstamo, este deberá proceder a una actualización de la valoración mediante tasación completa o utilizando métodos automatizados de valoración, de acuerdo con lo establecido en la citada Circular del Banco de España. En ningún caso se podrá reconocer un valor del inmueble hipotecado superior al que se obtuvo en la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 con ocasión de la concesión del préstamo.

2. Desde el momento de la inclusión del préstamo en el conjunto de cobertura las entidades aplicarán a dicho préstamo las reglas de valoración de inmuebles en garantía establecidas en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre de Banco de España. En ningún caso se podrá reconocer un valor del inmueble hipotecado superior al que se obtuvo en la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 con ocasión de la concesión del préstamo o, en su caso, al inferior con el que se hubiera incluido al conjunto de cobertura, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.1 a).

Para los inmuebles radicados fuera del territorio nacional la valoración actualizada seguirá los principios generales del artículo 17 y las especialidades del presente artículo, atendiendo asimismo a lo previsto en la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, de Banco de España.

CAPÍTULO 5.º

Normas de información**Artículo 19.** *Obligaciones de información a inversores y divulgación.*

1. La entidad emisora de bonos garantizados deberá proporcionar información sobre sus programas de bonos garantizados lo suficientemente detallada como para permitir a los inversores evaluar el perfil y los riesgos de dicho programa y llevar a cabo su proceso de diligencia debida.

2. Trimestralmente, las entidades publicarán la siguiente información sobre los programas:

- a) el valor del conjunto de cobertura y los bonos garantizados pendientes;
- b) una lista de los números internacionales de identificación de valores (ISIN) de todas las emisiones de bonos garantizados en el marco de dicho programa, a las que se haya asignado un ISIN;
- c) la distribución geográfica y el tipo de activos de cobertura, incluyendo la cuantía total de los préstamos, así como, en su caso, el método de valoración de los préstamos y, en su caso, los activos en garantía.
- d) datos sobre el riesgo de mercado, incluidos los riesgos de tipos de interés y de divisa y los riesgos de crédito y de liquidez;
- e) la estructura de vencimiento de los activos de cobertura y los bonos garantizados, incluida una visión general de las circunstancias desencadenantes de una prórroga del vencimiento, si procede;
- f) los niveles de cobertura necesaria y disponible, y los niveles de la sobregarantía legal, contractual y voluntaria;
- g) el porcentaje de préstamos respecto de los que se considere que se ha producido un impago de conformidad con el artículo 178 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013 y, en todo caso, respecto de los que lleven vencidos más de 90 días.
- h) el tipo de órgano de control del conjunto de cobertura y, en caso de ser externo, identificación del mismo.

En el caso de los bonos garantizados emitidos externamente en el marco de las estructuras intragrupo de bonos garantizados agrupados, la información del presente apartado, o un enlace a la misma, se facilitará de forma agregada a los inversores en relación con todos los bonos garantizados emitidos internamente del grupo.

3. A fin de proteger a los inversores, las entidades emisoras publicarán en su sitio web la información facilitada a los inversores con arreglo a los apartados 1 y 2.

Artículo 20. *Tasación alternativa.*

Las entidades de crédito, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea realizada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación.

TÍTULO III

Sociedades y servicios de tasación**Artículo 21.** *Sociedades de tasación.*

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por cien de su relación de

negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionado con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan una influencia significativa, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación bonos garantizados y cuenten con servicios propios de tasación deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España.

4. Las sociedades de tasación deberán ajustar el ejercicio económico al año natural y someter sus cuentas anuales a la auditoría de cuentas regulada en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

5. Las sociedades de tasación y las entidades de crédito que dispongan de servicios propios de tasación deberán respetar las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras finalidades financieras, redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional.

Artículo 22. *Participaciones significativas en el capital de una sociedad de tasación.*

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición o mantenimiento por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

2. A los efectos de este real decreto-ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10 por cien del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

3. El Banco de España dispondrá de un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que haya sido informado, para, en su caso, oponerse a la adquisición pretendida. La oposición podrá fundarse en no considerar idóneo al adquirente. Entre otros factores, la idoneidad se apreciará en función de:

a) La honorabilidad comercial y profesional de los accionistas. Esta honorabilidad se presumirá cuando los accionistas sean Administraciones Públicas o entidades de ellas dependientes.

b) Los medios patrimoniales con que cuentan dichos accionistas para atender los compromisos asumidos.

c) La falta de transparencia en la estructura del grupo al que eventualmente pueda pertenecer la sociedad, o la existencia de graves dificultades para inspeccionar u obtener la información necesaria sobre el desarrollo de sus actividades.

Si el Banco de España no se pronunciara en dicho plazo se entenderá que acepta la pretensión.

4. Cuando se efectúe una de las adquisiciones reguladas en el apartado 1 de este artículo sin haber informado previamente al Banco de España, o, habiéndole informado, no hubieran transcurrido todavía los tres meses previstos en el apartado anterior, o si mediara la oposición expresa del Banco de España, se producirán los siguientes efectos:

a) En todo caso, y de forma automática, no se podrán ejercer los derechos políticos correspondientes a las participaciones adquiridas irregularmente. Si, no obstante, llegaran a ejercerse, los correspondientes votos serán nulos y los acuerdos serán impugnables en vía judicial, según lo previsto en el Capítulo IX del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, estando legitimado al efecto el Banco de España.

b) Además, se podrán imponer las sanciones previstas en el título VIII de este real decreto-ley.

TÍTULO IV

Tipos de bonos garantizados y especialidades

CAPÍTULO 1.º

Cédulas hipotecarias

Artículo 23. *Activos de cobertura admisibles para las cédulas hipotecarias y régimen de emisión.*

1. Las cédulas hipotecarias deberán estar en todo momento garantizadas por los activos primarios admisibles recogidos en las letras d) y f) del artículo 129.1 del Reglamento n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

Además de reunir las condiciones establecidas en el capítulo 4 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, la hipoteca inmobiliaria que garantiza los préstamos deberá estar constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a su inclusión en el conjunto de cobertura.

No se considerarán carga, a estos efectos, las afectaciones por razón de impuestos devengados por el Estado, la Administración Autónoma o la Administración Local.

La inmatriculación de la finca hipotecada deberá estar vigente y sin contradicción alguna, y no sujeta a limitaciones por razón de inmatriculación.

2. En el momento de su incorporación al conjunto de cobertura, el préstamo garantizado con hipoteca inmobiliaria no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se trate de bienes inmuebles residenciales, el préstamo podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación. El plazo de amortización del préstamo garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de 30 años. Si como consecuencia de la amortización de un préstamo inelegible inicialmente por exceder de los límites señalados, se llegará a los umbrales

correspondientes, el préstamo con garantía hipotecaria podría ser elegible como activo en garantía a partir de ese momento.

Cuando por desmerecimiento de la garantía, en algún momento posterior a su incorporación al conjunto de cobertura, el préstamo excediera de los límites establecidos en el párrafo anterior, dicho préstamo computará hasta el límite señalado en el mismo a efectos del requisito de cobertura establecido en el artículo 10.5.

3. Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 10 por ciento del principal por los siguientes activos de sustitución:

a) valores de renta fija admitidos a negociación en mercados regulados emitidos por las contrapartes mencionadas en las letras a) y b) del artículo 129.1 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013;

b) depósitos a corto plazo en entidades de crédito que cumplan lo previsto en la letra c) del artículo 129.1 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, y con los límites previstos en el citado artículo.

4. Si por razón de la amortización de los préstamos que conforman el conjunto de cobertura, los activos de sustitución que respaldan las cédulas hipotecarias emitidas excedieran de los límites aplicables, la entidad emisora podrá optar por adquirir sus propias cédulas hasta restablecer la proporción, o sustituirlos por otros activos de cobertura que reúnan las condiciones exigidas.

5. Las cédulas hipotecarias deberán contar con el nivel mínimo de sobre garantía legal previsto en el primer párrafo del artículo 129.3 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013.

El requisito de cobertura previsto en el artículo 15.2 deberá calcularse de acuerdo con lo señalado en el párrafo segundo del artículo 129.3 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013.

6. Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños, al menos, por el valor de tasación y que el derecho de crédito vinculado al seguro deberá incluirse en el registro especial previsto en el artículo 9.

7. Las entidades emisoras no podrán respecto de los préstamos afectos a la emisión de las cédulas, salvo autorización expresa del órgano de control del conjunto de cobertura y, en su caso, con sujeción a las condiciones que este pudiera establecer:

a) Cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del préstamo garantizado.

b) Renunciar o transigir sobre ellas.

c) Condonar en todo o en parte el préstamo garantizado.

d) En general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del préstamo.

e) Posponer las hipotecas existentes a su favor en garantía de préstamos.

Excepcionalmente, cuando las entidades emisoras se encuentren vinculadas por obligaciones respecto de los préstamos establecidas en la regulación aplicable, podrán modificar las condiciones de aquellos sin autorización expresa del órgano de control. De dichas modificaciones darán cuenta individualizadamente, en el momento en que se lleven a efecto, al órgano de control del conjunto de cobertura, quien, en todo caso, deberá verificar que, tras dichas modificaciones, no se incumpla ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura en este real decreto-ley o contractualmente y, por tanto, pueden seguir formando parte del conjunto de cobertura correspondiente.

8. Las cédulas hipotecarias podrán incluir cláusulas de amortización anticipada a disposición del emisor según lo especificado en las condiciones y términos contractuales del programa de emisión.

9. Las entidades de crédito emisoras de bonos garantizados deberán documentar la conformidad de los activos de cobertura de las cédulas hipotecarias y de sus políticas de préstamo con lo dispuesto en este real decreto-ley.

CAPÍTULO 2.º

Cédulas territoriales

Artículo 24. *Activos de cobertura admisibles para cédulas territoriales y régimen de emisión.*

1. Las cédulas territoriales deberán estar en todo momento garantizadas por préstamos o créditos frente a las contrapartes elegibles como activos primarios recogidas en la letra a) del artículo 129.1 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, siempre que tales préstamos no estén vinculados a la financiación de contratos de exportación de bienes y servicios ni a la internacionalización de empresas.

2. Los apartados 3, 5, 7, 8 y 9 del artículo 23 resultarán de aplicación a las cédulas territoriales.

CAPÍTULO 3.º

Cédulas de internacionalización

Artículo 25. *Activos de cobertura admisibles para las cédulas de internacionalización y régimen de emisión.*

1. Las cédulas de internacionalización deberán estar en todo momento garantizadas por los préstamos o créditos frente a las contrapartes elegibles como activos primarios recogidas en las letras a) y b) del artículo 129.1 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, o garantizados por ellas, vinculados a la financiación de contratos de exportación de bienes y servicios españoles o de otras nacionalidades o a la internacionalización de empresas residentes en España o en otros países, siempre que el prestatario no sea una entidad del sector público español.

Cuando se trate de exposiciones con garantía personal, esta deberá reunir las condiciones establecidas en el capítulo 4 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013.

2. Los apartados 3, 5, 7, 8 y 9 del artículo 23 resultarán de aplicación a las cédulas de internacionalización.

CAPÍTULO 4.º

Bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización

Artículo 26. *Activos de cobertura admisibles para los bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización y régimen de emisión.*

1. Los bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización estarán garantizados por activos de las clases especificadas en y con las condiciones establecidas en los artículos 23, 24 y 25 para las cédulas de su misma denominación. Dichos activos estarán delimitados y no podrán ser sustituidos en el futuro por otros activos admisibles.

2. Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos que conforman el conjunto de cobertura, los activos de sustitución que respaldan los bonos hipotecarios, territoriales y de internacionalización emitidos excedieran de los límites aplicables, la entidad emisora deberá cubrir la diferencia mediante un depósito de efectivo o de fondos públicos en el Banco de España.

CAPÍTULO 5.º

Otros bonos garantizados

Artículo 27. *Activos de cobertura admisibles para otros bonos garantizados y régimen de emisión.*

1. Las entidades de crédito podrán emitir bonos garantizados con los siguientes activos primarios:

a) activos de cobertura de alta calidad que garanticen que la entidad emisora de bonos garantizados es titular de un derecho de crédito, tal como se establece en el apartado 2, asegurado por activos en garantía, tal como se establece en el apartado 3; o

b) activos en forma de préstamos a empresas públicas o garantizadas por ellas, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4.

2. El derecho de crédito al que hace referencia el apartado 1, letra a), estará sometido a los requisitos legales siguientes:

a) que el activo represente un derecho de crédito con un valor mínimo determinable en todo momento, que sea legalmente válido y exigible, que no esté sujeto a condiciones distintas de la condición de que el derecho de crédito venza en una fecha futura, y que esté garantizado por una hipoteca, carga, gravamen u otra garantía;

b) que la hipoteca, carga, gravamen u otra garantía que garantizan el derecho de crédito relativo al pago sea exigible;

c) que se hayan cumplido todos los requisitos legales para la constitución de la hipoteca, carga, gravamen o garantía que garantizan el derecho de crédito;

d) que la hipoteca, carga, gravamen o garantía que garantizan el derecho de crédito permita a la entidad emisora de los bonos garantizados recuperar el valor del derecho de crédito sin demora indebida.

Las entidades emisoras de bonos garantizados deberán evaluar la exigibilidad de los derechos de crédito y la capacidad, tanto jurídica como económica, de realización de los activos en garantía antes de incluirlos en el conjunto de cobertura.

3. Los activos en garantía a los que se refiere el apartado 1, letra a), deberán cumplir uno de los requisitos siguientes:

a) en el caso de los activos físicos en garantía, que existan normas de valoración que generalmente se aceptan entre los expertos y que son adecuadas para el activo físico en garantía en cuestión, y que exista un registro público que registra la propiedad de dichos activos físicos en garantía y los derechos sobre estos; o

b) para los activos en forma de exposiciones, la seguridad y la solidez de la contraparte de la exposición se derivará de su potestad tributaria o del sometimiento a supervisión pública permanente de la solidez operativa y solvencia financiera de la contraparte.

Los activos físicos en garantía a los que se refiere la letra a) de este apartado contribuirán a la cobertura de los pasivos vinculados al bono garantizado, hasta el menor importe entre el principal de los gravámenes combinados con cualesquiera gravámenes anteriores y el 70% del valor de dichos activos físicos en garantía.

4. A los efectos de la letra b) del apartado 1, los bonos garantizados por préstamos a empresas públicas o garantizados por estas como activos primarios estarán sujetos a un nivel mínimo de sobregarantía legal del 10 % así como a todas las condiciones siguientes:

a) que las empresas públicas presten servicios públicos esenciales en base a una licencia, un contrato de concesión u otra forma de delegación concedida por una autoridad pública;

b) que las empresas públicas estén sujetas a supervisión pública;

c) que las empresas públicas tengan la capacidad suficiente de generar ingresos, lo que aseguran por el hecho de:

1.º) disponer de la flexibilidad suficiente para recaudar y aumentar las tasas, gravámenes y derechos de cobro por el servicio prestado con el fin de garantizar su solidez financiera y solvencia,

2.º) recibir subvenciones suficientes, avaladas por la ley, para garantizar su solidez financiera y su solvencia a cambio de la prestación de servicios públicos esenciales, o

3.º) haber formalizado un acuerdo de transferencia de pérdidas y ganancias con una autoridad pública.

5. Los bonos garantizados emitidos de acuerdo con este artículo podrán estar respaldados hasta un límite del 10 por ciento del principal de cada emisión por los activos de sustitución recogidos en el artículo 23.3.

6. Los apartados 6 y 8 del artículo 23 resultarán de aplicación a los bonos garantizados emitidos conforme a este artículo. El apartado 9 del artículo 23 también resultará de aplicación cuando se utilicen los activos previstos en la letra a) del apartado 1 como activos primarios.

TÍTULO V

Mercado secundario

Artículo 28. *Transmisión de los bonos garantizados.*

1. Los títulos representativos de los bonos garantizados serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público, ni notificación al deudor del activo de cobertura. En caso de que los títulos sean al portador, se presumirá que el propietario de los mismos es el último perceptor de intereses.

2. Los bonos garantizados podrán ser admitidos a negociación en los mercados regulados y sistemas multilaterales de negociación, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

3. Las entidades emisoras podrán adquirir bonos garantizados emitidos por ellos mismos o por entidades de su grupo.

Artículo 29. *Uso de bonos garantizados como activos en reservas obligatorias.*

Los bonos garantizados serán admitidos como activos de las reservas obligatorias de las sociedades y empresas mercantiles, equiparándose a estos efectos a los valores cotizados en mercados regulados y sistemas multilaterales de negociación. En particular, serán admitidos para los siguientes fines:

a) Inversiones para la cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, siempre que los bonos garantizados hayan sido emitidos por sociedades establecidas en el Espacio Económico Europeo.

b) Inversiones aptas para los fondos de pensiones.

c) Inversión de los recursos de las Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria.

d) Inversiones en el fondo de reserva de la Seguridad Social regulado en los artículos 117 a 127 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre.

TÍTULO VI

Supervisión de los bonos garantizados

CAPÍTULO 1.º

Órgano de control del conjunto de cobertura

Artículo 30. *Funciones.*

1. La entidad emisora de bonos garantizados deberá designar un órgano de control del conjunto de cobertura para cada programa, que actuará en todo momento en interés de los inversores y cuya función será realizar un seguimiento permanente del conjunto de cobertura con respecto a los requisitos exigidos en este real decreto-ley.

2. En particular, el órgano de control deberá asegurar que:

a) la exigibilidad de cada uno de los derechos de crédito y la capacidad de realización de cada uno de los activos en garantía han sido correctamente evaluada en el momento de su inclusión en la cartera de cobertura;

b) los préstamos y demás activos de cobertura cumplen todos los requisitos establecidos en este real decreto-ley y sus normas de desarrollo, y en las políticas y procedimientos de la entidad;

c) los bonos garantizados cumplen los niveles de sobregarantía, exigidos legal y contractualmente, así como el que voluntariamente haya determinado la entidad emisora;

d) la aplicación de las reglas y procedimientos de incorporación y salida de los préstamos elegibles al conjunto de cobertura por parte de la entidad emisora es correcta y sigue los criterios y previsiones de las normas y las políticas internas de la entidad emisora;

e) el nivel de liquidez es suficiente y en especial, que se mantiene el colchón de liquidez requerido por el artículo 11;

f) los tests de estrés que realice la entidad, a los efectos de evaluar la solvencia y liquidez de su programa de bonos garantizados partan de supuestos y premisas adecuadas;

g) el seguimiento de los riesgos y, en particular, el de mercado y el operativo se realiza acorde a las normas, a las políticas internas de la entidad y a lo que se informa a las autoridades y a los inversores;

h) el diseño del registro especial del conjunto de cobertura realizado por la entidad emisora es adecuado a los fines previstos en este real decreto-ley y permite la trazabilidad de las entradas y salidas del mismo.

3. El órgano de control del conjunto de cobertura será el encargado de autorizar las entradas y salidas del registro especial del conjunto de cobertura previsto en el artículo 9 de este real decreto-ley. No se podrán dar de baja activos o derechos incluidos en el mismo, salvo:

a) por vencimiento ordinario de acuerdo con los términos del contrato correspondiente, bien por vencimiento del plazo establecido o por amortización anticipada, debiendo ser sustituido este por el flujo de caja derivado del mismo con la debida identificación, que permita una posterior trazabilidad del movimiento en dicho registro especial hasta tanto el órgano de control del conjunto de cobertura no haya autorizado su salida por exceder la cobertura la requerida de acuerdo con el artículo 10 y, en su caso, 10 bis, y ello no suponga el incumplimiento de ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura en este real decreto-ley, o su sustitución, en su caso, por los activos primarios necesarios o por activos de sustitución.

b) por pérdida de elegibilidad del activo, debiendo ser sustituido este inmediatamente por los activos primarios necesarios o de sustitución, que haya autorizado el órgano de control del conjunto de cobertura.

c) a petición de la entidad emisora de sustituir algún activo siempre que cuente con la autorización del órgano de control del conjunto de cobertura.

d) a petición de la entidad emisora, cuando, como consecuencia de la amortización de bonos garantizados emitidos, la cobertura exceda de la requerida de acuerdo con el artículo 10 y, en su caso, de la sobregarantía mínima exigida, legal o contractualmente, de acuerdo con el artículo 10 bis, siempre que cuente con la autorización del órgano de control del conjunto de cobertura.

e) a petición de la entidad emisora cuando el nivel de sobregarantía sea superior al mínimo exigido, legal o contractualmente, siempre que cuente con la autorización del órgano de control del conjunto de cobertura y ello no suponga el incumplimiento de ninguno de los requisitos y límites exigidos a los activos de cobertura en este real decreto-ley.

No obstante lo dispuesto en las letras c) a e), la gestión del Registro especial del conjunto de cobertura será realizada por el propio emisor.

Artículo 31. *Designación y cese.*

1. Cada conjunto de cobertura deberá contar con un órgano de control, que podrá ser externo o interno.

2. Podrá desempeñar las funciones de órgano de control externo una sociedad mercantil que disponga de recursos humanos con formación, conocimientos y experiencia, medios técnicos, capacidad organizativa, procedimientos y medidas necesarios para desarrollar de forma adecuada sus funciones de acuerdo con la naturaleza, tamaño y complejidad del programa de bonos garantizados.

3. La entidad emisora no podrá designar como órgano externo de control a una sociedad que:

a) haya realizado la auditoría de las cuentas anuales de la entidad emisora, su grupo o de alguna de las entidades de su grupo hasta que no hayan transcurrido, al menos, tres ejercicios desde su cese como auditor respecto de alguno de los tres ejercicios anteriores al de la designación;

b) forme o haya formado parte del mismo grupo de la entidad emisora o del grupo de la sociedad a que se refiere la letra a) en los tres años anteriores a la designación.

c) no disponga de un protocolo interno de conducta que regule la relación entre el órgano externo de control y las entidades de crédito emisoras de bonos garantizados, estableciendo los oportunos procedimientos y medidas para la gestión de conflictos de interés en el marco del servicio prestado.

d) alguno de los accionistas de la sociedad con una participación significativa, entendiéndose por tal aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10% del capital social o de los derechos de voto, o, sin alcanzar el citado porcentaje, que permita ejercer una influencia notable en la sociedad, no posea reconocida honorabilidad comercial y profesional en los términos del artículo 30 del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

e) alguno de los miembros del órgano de administración, directores generales o asimilados no posea reconocida honorabilidad comercial y profesional en los términos del artículo 30 del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

4. La entidad emisora podrá designar un órgano interno de control del conjunto de cobertura, como unidad u órgano específico que asuma la realización de la función de control del conjunto de cobertura adecuadamente en proporción a la naturaleza, tamaño y complejidad del programa de bonos garantizados, que sea independiente de las funciones operativas, comerciales y de gestión de riesgos, y que tenga autoridad, rango y recursos suficientes, así como el oportuno acceso al consejo de administración, que cumpla los siguientes requisitos:

a) El responsable del órgano interno de control deberá ser nombrado o apartado del ejercicio de sus funciones por el consejo de administración de la entidad emisora y dependerá directamente del Presidente o del máximo responsable de la función de control interno de la entidad.

b) La entidad emisora debe diseñar, aprobar y aplicar los procedimientos y los mecanismos necesarios para que el órgano interno de control no pueda disponer de acceso a la información sobre el proceso de decisión crediticia de la entidad emisora; dichos procedimientos permitirán identificar todos los conflictos de intereses que puedan derivarse de la condición interna del órgano de control, así como las medidas necesarias y razonables para evitarlos.

c) Las políticas y procedimientos en materia retributiva de la entidad emisora deben asegurar la autonomía en la adopción de decisiones y el cumplimiento de las funciones por parte del órgano interno de control del conjunto de cobertura, siempre en interés de los inversores.

5. La entidad emisora señalará en la solicitud de autorización del programa de emisión prevista en el artículo 34 de este real decreto-ley, si el órgano de control del conjunto de cobertura va a ser externo o interno, e identificará a la sociedad mercantil que realizaría esa función o persona designada responsable y la estructura del órgano interno de control.

Cuando se trate de un órgano externo de control, tanto la entidad emisora como la sociedad que vaya a realizar dicha función presentará, una vez autorizado el programa de bonos garantizados, una declaración responsable, conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de que cumple los requisitos establecidos en los apartados 2 y 3 anteriores.

En el caso de que el órgano vaya a ser interno, la entidad emisora presentará, una vez autorizado el programa, una declaración responsable, conforme al artículo 69 de la Ley

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de que cumple con los requisitos previstos en el apartado 4 anterior.

Una vez recibida la declaración responsable, el Banco de España inscribirá al órgano de control del conjunto de cobertura en un registro específico en el que se identificará el programa para el que ha sido designado por la entidad emisora.

6. Una entidad emisora podrá tener a un mismo órgano de control del conjunto de cobertura, externo o interno, para varios programas de bonos garantizados. Cuando estos programas correspondan a emisiones de cédulas, el órgano de control del conjunto de cobertura será único para las cédulas emitidas de un determinado tipo, con independencia del número de programas de bonos garantizados que integren el conjunto de cobertura. Una misma sociedad anónima podrá ser órgano externo de control del conjunto de cobertura de programas de emisión de bonos garantizados de varias entidades de crédito emisoras.

7. El órgano externo de control del conjunto de cobertura de un programa de bonos garantizados deberá ser cesado por la entidad emisora y sustituido por otro órgano de control idóneo:

a) en caso de que hayan dejado de cumplirse los requisitos exigidos en este artículo para su nombramiento.

b) cuando la sociedad haya sido objeto de una sanción administrativa que la inhabilite para el desempeño de funciones como órgano de control del conjunto de cobertura de un programa de bonos garantizados.

c) trascurrido el periodo máximo de contratación previsto en el apartado 8.

Asimismo, el órgano externo de control del conjunto de cobertura deberá en todo caso notificar inmediatamente a la entidad emisora cualquier incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones que se establecen en los apartados 2 y 3 del presente artículo.

8. El periodo mínimo de contratación de una sociedad como órgano externo de control del conjunto de cobertura de un programa de bonos garantizados será de tres años, pudiendo prorrogar su contratación hasta un máximo de diez años. Trascurridos tres años del cese, podrá ser de nuevo contratado.

9. La entidad emisora podrá cesar antes del vencimiento contractual al órgano externo de control del conjunto de cobertura de un programa de bonos garantizados cuando lo decida, de manera motivada, su consejo de administración o cuando tenga conocimiento del incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo. La decisión de cese, junto con la motivación de la misma, deberá ser comunicada al Banco de España para su autorización, junto con la solicitud de autorización de un nuevo órgano de control del conjunto de cobertura, siguiendo para el nuevo nombramiento el procedimiento previsto en el apartado 5 de este artículo. Una vez autorizado el nuevo nombramiento se procederá a la baja en el registro específico del anterior y la inscripción del nuevo órgano de control del conjunto de cobertura.

Al menos tres meses antes del vencimiento del contrato con el órgano externo de control del conjunto de cobertura, en caso de que este no se vaya a renovar, o del vencimiento del plazo máximo de contratación, la entidad emisora de bonos garantizados comunicará al Banco de España el nuevo órgano de control del programa de emisión, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5, al efecto de su autorización y registro.

10. El Banco de España supervisará y sancionará a los órganos externos de control del conjunto de cobertura en los términos indicados en los artículos 61 bis a 61 quater del presente real decreto-ley.

El órgano externo de control del conjunto de cobertura o la entidad, en caso de órgano interno de control del conjunto de cobertura, deberá notificar al Banco de España inmediatamente cualquier incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones que se establecen en este artículo.

Artículo 32. Régimen de funcionamiento.

1. El órgano de control tendrá derecho a obtener de cualquiera de los departamentos de la entidad emisora todos los datos o la información que precise para desempeñar adecuadamente sus funciones.

2. Los incumplimientos de las disposiciones legales o reglamentarias detectadas por el órgano de control deberán ser comunicadas de inmediato por el órgano de control al máximo responsable de la función de control interno de la entidad o al consejo de administración en caso de que el órgano de control sea interno. El órgano de control dejará constancia de las comunicaciones efectuadas en cada momento y de su contenido, que estará a disposición del Banco de España para el ejercicio de las funciones previstas en el capítulo 2.º En todo caso, dichas comunicaciones serán trasladadas al Banco de España al final de cada ejercicio.

3. El órgano de control elaborará un informe semestral que trasladará al máximo responsable de la función de control interno o, en caso de ser un órgano interno, al consejo de administración, que incluirá, en particular, las actividades concretas realizadas y sus resultados, así como la valoración sobre la aplicación de los criterios de elegibilidad de los activos y las propuestas de mejora que entienda conveniente. Estos informes estarán a disposición del Banco de España para el ejercicio de las funciones previstas en el capítulo 2.º

4. En caso de concurso o resolución de la entidad emisora, el órgano de control emitirá la certificación prevista en el artículo 40 y, cuando proceda, continuará autorizando las altas y bajas en el registro especial previsto en el artículo 9 y desempeñando las funciones previstas en el artículo 30.

5. Las sociedad que ejerza la función de órgano externo de control del conjunto de cobertura, así como los socios de ésta, su personal encargado de ejercer dicha función en nombre de esta o, si fuera el caso, el personal de la entidad emisora a quien se le ha encargado la función de órgano interno de control del conjunto de cobertura, estarán obligados a mantener el secreto de cuanta información conozcan en el ejercicio de su actividad, no pudiendo hacer uso de la misma para finalidades distintas de las que le corresponden como órgano de control del conjunto de cobertura, sin perjuicio de su deber de colaboración con el Banco de España de acuerdo con lo previsto en este real decreto-ley y del deber de denuncia contemplado en el artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

La invocación del deber de secreto por el órgano de control del conjunto de cobertura regulado en este apartado no impedirá la aplicación de lo dispuesto en este real decreto-ley.

CAPÍTULO 2.º

Supervisión pública

Artículo 33. *Supervisión pública de los bonos garantizados.*

1. El Banco de España supervisará el cumplimiento de lo previsto en este real decreto-ley para cada uno de los programas de bonos garantizados.

2. El Banco de España tendrá la facultad de obtener la información necesaria para evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este real decreto-ley, investigar posibles incumplimientos de esos requisitos e imponer sanciones administrativas.

3. La Comisión Nacional del Mercado de Valores supervisará el cumplimiento de los requisitos exigibles para la comercialización de los bonos garantizados, para las ofertas públicas de los mismos, así como de los aspectos referentes al mercado secundario de los títulos de esa naturaleza que se negocien en mercados oficiales de acuerdo con lo previsto en este real decreto-ley y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su desarrollo reglamentario.

4. La entidad emisora deberá dejar constancia y conservará la documentación correspondiente a todas y cada una de las operaciones que afecten a un programa de bonos garantizados y de la información que afecte al mismo. A tal fin, deberá contar con mecanismos y procedimientos que garanticen el registro de las operaciones, la constancia de dicha información, la conservación de la documentación y su plena disponibilidad para el adecuado ejercicio de la función supervisora.

Artículo 34. *Autorización para los programas de bonos garantizados.*

1. La emisión de un programa de bonos garantizados requerirá la previa autorización administrativa por parte del Banco de España. Un programa de bonos garantizados podrá incluir varios conjuntos de cobertura en función de los tipos de activos usados como garantía.

2. La obtención de la autorización por parte de la entidad emisora requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) que la entidad presente un órgano de control del conjunto de cobertura conforme al artículo 31;

b) que la entidad presente una valoración del impacto del programa de emisión tendría sobre su rentabilidad, estructura de financiación y liquidez, solvencia y resolubilidad o, en su caso, liquidación;

c) que la entidad presente documentación detallada acerca de su gestión del riesgo del conjunto de cobertura, incluyendo, entre otras, información sobre los test de estrés de la cartera, de la liquidez y, en su caso, sobre el empleo de derivados para la cobertura del riesgo;

d) remisión, en su caso, del folleto de base del programa de emisión o del folleto de emisión;

e) políticas, procesos y métodos adecuados y orientados a la protección de los inversores para la aprobación, modificación, renovación y refinanciación de los préstamos incluidos en el conjunto de cobertura;

f) la posesión por parte de la dirección y el personal dedicados al programa de bonos garantizados de cualificaciones y conocimientos adecuados en lo que respecta a la emisión de dichos bonos y a la administración de tal programa;

g) una organización administrativa para una adecuada gestión del conjunto de cobertura y una vigilancia de que tal conjunto cumple los requisitos aplicables establecidos en el capítulo 1.º

h) en su caso, que la entidad de crédito acredite que la emisión de bonos garantizados es una actividad permitida dentro de su objeto social y cuenta con las autorizaciones necesarias de su autoridad supervisora, cuando esta sea distinta del Banco de España.

Artículo 35. *Comunicación de información al Banco de España.*

1. Las entidades emisoras deberán proporcionar al Banco de España a requerimiento de este y, al menos, con carácter trimestral la información siguiente:

a) la admisibilidad de los activos y los requisitos del conjunto de cobertura de conformidad con los artículos 10 a 27;

b) la organización y gestión del registro especial previsto en el artículo 9 para la segregación de los activos de cobertura;

c) el funcionamiento del órgano de control del conjunto de cobertura de conformidad con los artículos 30, 31 y 32;

d) los requisitos de cobertura de conformidad con los artículos 11 y 12.3;

e) el colchón de liquidez del conjunto de cobertura de conformidad con el artículo 11 y la disposición transitoria tercera;

f) las condiciones aplicables a las estructuras de vencimiento prorrogable del artículo 15;

g) cualquier otra información que el Banco de España considere necesaria para el ejercicio de sus funciones de supervisión sobre los bonos garantizados.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 32, el Banco de España podrá requerir del órgano de control del conjunto de cobertura la información que considere necesaria para el ejercicio de sus funciones de supervisión sobre los bonos garantizados.

2. Durante la tramitación del concurso o la resolución de la entidad emisora, en el marco de lo previsto en los artículos 40,41 y 42, el Banco de España comunicará al administrador especial y al órgano de control del conjunto de cobertura la información que deberá continuar remitiendo, su contenido y periodicidad, ello, sin perjuicio, de poder requerirles en todo momento cualquier información que considere necesaria para el ejercicio de sus funciones de supervisión,, con la finalidad de velar por la protección de los inversores.

Artículo 36. *Facultades de las autoridades competentes a efectos de la supervisión pública de los bonos garantizados.*

1. El Banco de España estará facultado para realizar cuantas actividades de supervisión, investigación y sanción sean necesarias para desempeñar las funciones de supervisión pública de los bonos garantizados.

2. En particular, el Banco de España tendrá facultad para:

- a) conceder o denegar las autorizaciones con arreglo al artículo 34;
- b) examinar periódicamente el programa de bonos garantizados con arreglo al artículo 33;
- c) llevar a cabo inspecciones *in situ* y a distancia;
- d) imponer sanciones administrativas y otras medidas administrativas de conformidad con el título VIII;
- e) adoptar y aplicar directrices, mediante circulares y otros instrumentos no vinculantes, en materia de supervisión de la emisión de bonos garantizados;
- f) elaborar guías técnicas de acuerdo con el artículo 54.1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito.
- g) conceder o denegar la autorización del órgano de control del conjunto de cobertura para un programa de bonos garantizados de acuerdo con el artículo 31.

Asimismo, el Banco de España podrá requerir a una entidad emisora de bonos garantizados cambios en las políticas y procedimientos establecidos con carácter general por la entidad, cuando dichas políticas no aseguran suficientemente o dificultan la diversificación del riesgo en los conjuntos de cobertura y la protección de los inversores.

Artículo 37. *Requerimiento de modificación de las políticas y procedimientos en relación con el conjunto de cobertura.*

El Banco de España podrá requerir a una entidad emisora para que modifique las políticas y procedimientos señalados en el artículo 7.2 o su aplicación, cuando considere que:

- a) la diversificación del riesgo en el conjunto de cobertura, en relación con su granularidad y concentración material, no queda lo suficientemente garantizada debido a los tipos de activos incluidos, o que
- b) el conjunto de cobertura no resulta lo suficientemente diversificado como para dotar de un alto nivel de protección a los inversores, en función de las características estructurales, de duración o de perfil de riesgo de los activos incluidos.

Artículo 38. *Requisitos de divulgación.*

1. El Banco de España publicará en su página web la siguiente información:

- a) el texto de cuantas circulares, guías y otras disposiciones administrativas de carácter general se adopten en relación con la emisión de bonos garantizados;
- b) la lista de entidades de crédito a las que se haya autorizado emitir un programa de bonos garantizados, así como el tipo de bonos garantizados previstos en el título IV de este real decreto-ley para los que dicha autorización es válida;
- c) la lista de bonos garantizados elegibles para utilizar la denominación «Bono Garantizado Europeo», de conformidad con el artículo 4.2 y la lista de bonos garantizados elegibles para utilizar la denominación «Bono Garantizado Europeo (Premium)», de conformidad con el artículo 4.3.

2. Tal información se actualizará para tener en cuenta cualquier cambio y deberá ser suficiente para permitir una comparación significativa de los planteamientos adoptados por las demás autoridades competentes de los Estados de la Unión Europea designadas en virtud del artículo 18.2 de la Directiva (UE) 2019/2162.

3. El Banco de España notificará anualmente a la Autoridad Bancaria Europea la lista de entidades de crédito a que se refiere el apartado 1, letra b), y las listas de bonos garantizados a que se refiere el apartado 1, letra c).

Artículo 39. Obligaciones de cooperación.

1. El Banco de España cooperará estrechamente con el juez del concurso, el administrador concursal ordinario, el administrador especial y con el FROB, en su caso, durante la tramitación del proceso concursal o la resolución de una entidad emisora de bonos garantizados, a fin de velar por que se preserven los derechos e intereses de los tenedores de bonos garantizados. Asimismo, el Banco de España cooperará estrechamente con el supervisor de la entidad emisora, en caso de no ser él mismo.

2. El Banco de España comunicará, por iniciativa propia, cualquier información esencial a otras autoridades de Estados miembros de la Unión Europea designadas en virtud del artículo 18.2 de la Directiva (UE) 2019/2162. También deberán suministrar a tales autoridades toda la información pertinente que estas les soliciten, y cooperarán estrechamente con la Autoridad Bancaria Europea y con la Autoridad Europea de Valores y Mercados, a efectos de la presente Ley.

3. A efectos del presente artículo, la información se considerará esencial cuando pueda influir significativamente en la evaluación de la emisión de bonos garantizados en otro Estado miembro de la Unión Europea.

TÍTULO VII

Concurso o resolución de la entidad emisora

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones generales**Artículo 40. Efectos de la resolución o concurso de la entidad emisora en los derechos y obligaciones de las partes.**

1. El régimen previsto en este título resultará de aplicación una vez acordada la apertura de la resolución de la entidad de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión o en el artículo 18 del Reglamento (UE) No 806/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de julio de 2014 por el que se establecen normas uniformes y un procedimiento uniforme para la resolución de entidades de crédito y de determinadas empresas de servicios de inversión en el marco de un Mecanismo Único de Resolución y un Fondo Único de Resolución y se modifica el Reglamento (UE) no 1093/2010 o la apertura del concurso de la entidad emisora de acuerdo con el procedimiento concursal ordinario conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

El FROB o el juez del concurso comunicará la correspondiente decisión al órgano de control del conjunto de cobertura a fin de que emita una certificación de los activos y derechos incluidos en el registro especial previsto en el artículo 9 a la fecha de dicha comunicación para el programa de emisión correspondiente. A partir de la fecha de comunicación de la decisión, y en tanto no se instrumente la transmisión de activos al patrimonio separado en caso de seguirse el procedimiento concursal ordinario, no se podrán dar de baja activos o derechos incluidos en el mismo, salvo por vencimiento ordinario de acuerdo con los terminos del contrato correspondiente, debiendo ser sustituido este por el flujo de caja derivado del mismo con la debida identificación, que permita una posterior trazabilidad del movimiento en dicho registro especial.

2. La apertura del concurso o de la resolución de la entidad emisora en ningún caso:

a) producirá la terminación anticipada automática de las obligaciones de pago asociadas a los bonos garantizados, ni afectará en forma alguna al cumplimiento del resto de obligaciones asociadas a los bonos garantizados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 11/2015.

b) facultará al tenedor de bonos garantizados para instar su vencimiento anticipado,

c) supondrá la suspensión del devengo de intereses de los bonos garantizados, ni

d) será causa de vencimiento o resolución anticipada de los contratos de derivados integrados en un conjunto de cobertura.

Artículo 41. *Administrador especial: designación y sustitución, y facultades y responsabilidades.*

1. El juez competente, por razón del concurso, deberá nombrar un administrador especial para administrar un programa de bonos garantizados en caso de concurso de la entidad de crédito que emita bonos garantizados en el marco de dicho programa, previa consulta al Banco de España, de entre las personas propuestas en terna por el FROB.

El juez podrá acordar la sustitución del administrador especial, previa consulta al Banco de España y al FROB, y, en particular, a solicitud del FROB, de acuerdo con lo previsto en la legislación concursal para la separación y revocación del administrador concursal en lo que resulte de aplicación.

2. El FROB, en caso de resolución de una entidad emisora de bonos garantizados, nombrará un administrador especial, previa consulta al Banco de España. Asimismo, el FROB podrá acordar en cualquier momento su cese y sustitución, previa consulta al Banco de España.

3. El administrador especial velará por que se preserven los derechos e intereses de los inversores en bonos garantizados, verificando la gestión continuada y sólida del programa de bonos garantizados durante el período necesario en caso de resolución de la entidad o administrando un programa de bonos garantizados en caso de concurso de la entidad de crédito. En caso de considerarlo necesario, podrá instar la apertura de un procedimiento de recuperación de los activos del conjunto de cobertura con arreglo a lo dispuesto en el artículo 48.3.

Las funciones del administrador especial serán determinadas por el juez del concurso o por el FROB en el momento de su nombramiento y podrán ser modificadas por ellos en cualquier momento con posterioridad a este.

En particular, el administrador especial podrá:

- a) disponer de los flujos económicos recibidos tanto de dichos activos como de su enajenación para el pago a los tenedores o para la compra y amortización de los bonos;
- b) utilizar la reserva de liquidez constituida;
- c) obtener financiación de terceros, siempre que no capte depósitos u otros fondos reembolsables de los consumidores e inversores minoristas;
- d) pignorar los activos del conjunto de cobertura;
- e) enajenar o ceder los activos;
- f) instar la prórroga de los vencimientos.

Todo ello, en el marco de lo previsto en los capítulos 2.º y 3.º, y en tanto sea compatible con las facultades y responsabilidades que se le hayan asignado en su nombramiento.

4. El administrador especial se coordinará y suministrará la información necesaria al juez del concurso, y al administrador concursal ordinario para garantizar los intereses de todos los acreedores. También suministrará al Banco de España la información necesaria para el adecuado ejercicio de su función supervisora, conforme a lo previsto en el artículo 35. En caso de resolución de una entidad de crédito emisora de bonos garantizados, en el marco de las funciones y responsabilidades atribuidas por la autoridad de resolución ejecutiva, también deberá suministrarle la información necesaria para el desempeño de sus competencias.

5. En caso de entidades con varios programas de bonos garantizados, se podrá nombrar el mismo administrador especial para todos ellos o varios administradores especiales en función del tamaño de dichos programas o de las necesidades de especialización para su gestión por el tipo de activos primarios que compongan el conjunto de cobertura. En todo caso, cuando se hayan emitido cédulas, el administrador especial será único para todas las de un mismo tipo, con independencia del número de programas que integren el conjunto de cobertura.

6. La retribución del administrador especial se fijará por el juez competente o, en su caso, por el FROB, con cargo al conjunto de cobertura. Esta se determinará mediante un arancel que se aprobará reglamentariamente. El arancel atenderá a las funciones que efectivamente desempeñe el administrador especial, al número de acreedores y de activos

de cobertura y del volumen y complejidad del programa, diferenciando si se trata de un concurso o una resolución. Para la fijación del arancel, se aplicarán en lo que resulte compatible, las reglas previstas en la legislación concursal para la determinación del arancel del administrador concursal.

CAPÍTULO 2.º

Concurso de la entidad emisora**Artículo 42.** *Disposiciones generales.*

1. En caso de concurso del emisor, en el supuesto de que el derecho de crédito privilegiado al que se refiere el artículo 6.2 no pueda saldarse plenamente, los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de derivados de cobertura tendrán un derecho de crédito con la misma prelación que los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados de la entidad de crédito.

En el supuesto de que el derecho de crédito privilegiado no pueda saldarse plenamente, los inversores en bonos garantizados y las contrapartes de derivados de cobertura tendrán un derecho de crédito con la misma prelación que los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados de la entidad de crédito.

Si una vez saldado plenamente el crédito con los inversores en bonos garantizados y con las contrapartes de derivados de cobertura, hubiera algún remanente, este corresponderá a la masa activa del concurso

2. Las hipotecas sobre activos en garantía inscritas a favor de las entidades emisoras, los préstamos y créditos, los contratos de derivados, así como la incorporación de dichos activos y del resto de activos que forman el conjunto de cobertura en el registro especial previsto en el artículo 9, sólo podrán ser rescindidas o impugnadas al amparo de lo previsto en el artículo 226 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en la constitución de la garantía hipotecaria, en los contratos correspondientes o en la incorporación de los activos de cobertura en el registro especial. En todo caso quedarán a salvo los derechos del tercero de buena fe.

3. Lo previsto en este artículo será de aplicación tanto a los tenedores de bonos garantizados como a las contrapartes de contratos de derivados que cumplan lo dispuesto en el artículo 12.

Artículo 43. *Segregación material y transmisión de los activos de cobertura en caso de concurso.*

En caso de concurso de la entidad emisora, los activos integrantes de un conjunto de cobertura individualizados e identificados por su incorporación en el registro especial previsto en el artículo 9 de acuerdo con la certificación emitida por el órgano de control del conjunto de cobertura, se segregarán materialmente del patrimonio de la entidad y formarán un patrimonio separado sin personalidad jurídica, que operará en el tráfico jurídico representado por el administrador especial.

La segregación material de los activos de cobertura implica que:

a) no forman parte de la masa del concurso hasta que se satisfaga el derecho de crédito privilegiado de los tenedores de los bonos garantizados y las contrapartes de derivados y los gastos derivados con el mantenimiento y la administración del patrimonio separado y, en su caso, con su liquidación.

b) cuentan con protección frente a derechos de terceros, no siendo rescindibles por aplicación de las acciones de reintegración previstas en la legislación concursal, excepto en el supuesto previsto en el artículo 42.2 de este real decreto-ley.

Las operaciones mediante las que se instrumente la segregación material de los activos de cobertura y su transmisión estarán sometidas a las mismas condiciones especiales previstas en la Ley 11/2015 para las operaciones mediante las que se instrumenten las medidas de resolución. En particular, resultará de aplicación a la segregación y transmisión de activos regulada en este artículo, las medidas especiales previstas en los apartados 7 a 9

del artículo 25 y en el artículo 29.4 de la Ley 11/2015. La transmisión de activos y derechos al patrimonio separado no requerirá notificación alguna a los deudores de los activos o derechos correspondientes ni a las contrapartes de los derivados afectados.

Artículo 44. *Valoración de los activos de cobertura.*

1. Sobre la base de la valoración realizada de conformidad con los principios establecidos en el artículo 5 de la Ley 11/2015, que sirvió de base para decidir que se siguiera el procedimiento concursal ordinario, la autoridad de resolución ejecutiva determinará el valor de los activos segregados y que van a ser transmitidos.

A los efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la valoración anterior sustituirá la realizada por un experto independiente.

2. El administrador especial determinará que los activos que figuran inscritos en el registro especial, junto con los pasivos correspondientes, sean objeto de transmisión para formar el patrimonio separado sin personalidad jurídica.

Una vez efectuada la transmisión, si el valor total de los activos del conjunto de cobertura fuera superior al valor total de los pasivos de los bonos garantizados, de acuerdo con el artículo 10.3, el administrador especial podrá decidir si continúa con la gestión corriente del patrimonio separado hasta su vencimiento o hace una cesión total o parcial del patrimonio separado a otra entidad emisora de bonos garantizados. En todo caso, se entenderá que la cesión total o parcial constituye un programa nuevo para dicha entidad que requerirá la autorización prevista en el artículo 34.

En cambio, si el valor total de los activos del conjunto de cobertura fuera inferior al valor total de los pasivos de los bonos garantizados, de acuerdo con el artículo 10.3, el administrador especial solicitará la liquidación del patrimonio separado siguiendo el procedimiento concursal ordinario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.

3. Hasta tanto se produzca la liquidación del patrimonio separado o venzan todos los pasivos del patrimonio separado cuya gestión se hubiera mantenido por el administrador especial, se mantendrá de alta en el Registro de Entidades de Crédito la entidad emisora de los bonos garantizados como entidad en liquidación, a los efectos de que dichos bonos garantizados puedan seguir considerándose como emitidos por una entidad de crédito, con sujeción a los requisitos de información y operativos que el Banco de España pueda establecer en cada caso concreto. En este periodo, el patrimonio separado no tendrá que cumplir el requisito de liquidez previsto en el artículo 11, el nivel de sobregarantía previsto en el artículo 10 bis, otras limitaciones sobre la calidad crediticia y el tamaño de las exposiciones de los activos, ni los requisitos de granularidad y diversificación.

4. Si una vez finalizada la liquidación del patrimonio separado o vencidos todos los pasivos del mismo, hubiera remanente, este corresponderá a la masa activa del concurso. Si, por el contrario, no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso de la entidad con la clasificación de crédito ordinario.

5. En caso de que la entidad tenga varios conjuntos de cobertura de uno o varios programas de bonos garantizados, lo previsto en este capítulo se aplicará de manera individualizada para cada uno de los conjuntos de cobertura de dichos programas.

Cuando se hayan emitido cédulas, todas las de un mismo tipo, de acuerdo con las letras a) a c) del artículo 3.1, tendrán un único administrador especial.

Artículo 45. *Efectos de la solicitud de liquidación del patrimonio separado.*

La solicitud de liquidación del patrimonio separado por parte del administrador especial producirá los siguientes efectos:

- a) El vencimiento anticipado del programa de bonos garantizados.
- b) El inicio de la liquidación de los activos del patrimonio separado.

Artículo 46. *Liquidación del patrimonio separado.*

1. Las operaciones de liquidación se efectuarán con arreglo a un plan de liquidación que elaborará el administrador especial dentro de los quince días siguientes a su nombramiento.

Si por la complejidad de la liquidación lo justifica, podrá solicitar al juez autorización para prorrogar este plazo por un mismo periodo de igual duración.

2. El plan presentado deberá ser aprobado por los acreedores con privilegio especial dentro de los quince días siguientes a su presentación. En caso de no aprobación del plan de liquidación por la mayoría simple de los acreedores se precisará de aprobación judicial.

3. De no aprobarse un plan de liquidación y, en su caso, en lo que no hubiere previsto el aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las reglas supletorias establecidas en el capítulo III, Título VIII, del Libro primero de la ley concursal.

4. El administrador especial podrá elegir la forma de enajenación de los activos que en cada caso estime más adecuada para los intereses de los tenedores de bonos garantizados. En particular, podría acordar la venta total o parcial de activos del patrimonio separado a otra entidad emisora de bonos garantizados.

Artículo 47. *Pago a los tenedores de bonos garantizados y demás acreedores específicos del patrimonio separado.*

Con el importe obtenido con la liquidación del patrimonio separado, una vez deducidos los gastos y costes derivados de la liquidación del mismo, incluida la remuneración del administrador especial, se pagará a los tenedores de bonos y, en su caso, a las contrapartes de contratos de derivados, a prorrata de sus créditos con independencia de la antigüedad de la deuda.

CAPÍTULO 3.º

Resolución de la entidad emisora

Artículo 48. *Efectos de la apertura de la resolución.*

1. Adoptada la decisión de iniciar un proceso de resolución de la entidad emisora conforme a la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, el FROB lo notificará al órgano de control del conjunto de cobertura a los efectos previstos en el artículo 40.

2. Nombrado el administrador especial, este colaborará con la autoridad de resolución ejecutiva en la aplicación de los instrumentos de resolución que dicha autoridad adopte. En función del instrumento de resolución adoptado, el FROB determinará las funciones y responsabilidades del administrador especial para que vele por los derechos e intereses de los inversores en bonos garantizados y lleve a cabo una gestión continuada y sólida del programa de bonos garantizados durante el período necesario; ello sin menoscabo de las facultades y funciones atribuidas al FROB por la Ley 11/2015.

3. Si fuera el caso, en función del instrumento de resolución adoptado, el FROB, a solicitud del administrador especial, podrá autorizar nuevas entradas o salidas en el conjunto de cobertura del programa de bonos garantizados, que se deberán inscribir en el registro especial previsto en el artículo 9, con el objeto que los activos y derechos que forman parte del conjunto de cobertura de cada programa estén en todo momento adecuadamente identificados. En todo caso, deberán respetarse los niveles mínimos de sobregarantía en favor de los acreedores.

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

CAPÍTULO 1.º

Disposiciones generales**Artículo 49.** *Carácter de normas de ordenación y disciplina.*

Tendrán consideración de normas de ordenación y disciplina de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, las disposiciones contenidas en este real decreto-ley y las normas que la desarrollen.

Artículo 50. *Órganos competentes, procedimiento y prescripción.*

1. El régimen sancionador aplicable a la determinación del órgano competente, al procedimiento sancionador, a la prescripción de las infracciones y las sanciones, a la concurrencia con procedimientos penales y a las medidas provisionales será el previsto en el Título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, así como en el Real Decreto 2119/1993, de 3 diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros será de aplicación a los efectos de este real decreto-ley, excepto en lo previsto en el mismo.

El régimen de publicidad de las sanciones será el previsto en el artículo 115 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, salvo el plazo máximo de publicación de toda la información de las sanciones en la página web del Banco de España, que será de un mínimo de cinco años y un máximo de diez años.

2. El Banco de España valorará razonadamente la posible incoación de un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo o autoridad administrativa en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa. Asimismo, el Consejo de Consumidores y Usuarios podrá solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador cuando, a su juicio, se ponga de manifiesto la prestación irregular de los servicios de tasación.

En el supuesto señalado en este apartado, antes resolver el expediente, informará el organismo o autoridad administrativa competente.

Artículo 51. *Información de las sanciones a la Autoridad Bancaria Europea.*

El Banco de España informará a la Autoridad Bancaria Europea, a la mayor brevedad posible, de todas las condenas penales firmes, de los sujetos objeto de supervisión de acuerdo con este real decreto-ley, consecuencia de la comisión de un delito cuyo objeto traiga causa de la emisión y supervisión de los bonos garantizados y las sanciones administrativas impuestas en virtud de lo previsto en el capítulo 2.º de este título, así como, en su caso, de los recursos interpuestos en relación con ellas y el resultado de los mismos.

CAPÍTULO 2.º

Infracciones y sanciones aplicables en relación con los bonos garantizados**Artículo 52.** *Clasificación de las infracciones.*

Las infracciones aplicables en relación con los bonos garantizados se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 53. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones muy graves:

a) La obtención de la autorización para un programa de bonos garantizados mediante falsas declaraciones o por cualquier otro medio irregular;

- b) Dejar de cumplir las condiciones bajo las cuales se concedió la autorización para un programa de bonos garantizados;
- c) La emisión en España de bonos garantizados sin haber obtenido previamente autorización del Banco de España;
- d) La emisión de bonos garantizados que no cumplan los requisitos de doble recurso establecidos en este real decreto-ley;
- e) La emisión de bonos garantizados que no cumplan los requisitos de inmunidad al concurso establecidos en este real decreto-ley;
- f) La emisión de bonos garantizados que no estén garantizados con las clases de activos establecidos en este real decreto-ley;
- g) La emisión de bonos garantizados que estén garantizados por activos ubicados fuera de la Unión Europea, incumpliendo los requisitos establecidos en este real decreto-ley;
- h) el incumplimiento por una entidad de crédito que garantice bonos garantizados dentro de una estructura intragrupo de bonos garantizados agrupados de los requisitos establecidos en el artículo 13;
- i) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de las condiciones de financiación conjunta establecidas en el artículo 14;
- j) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos en materia de composición del conjunto de cobertura establecidas en el artículo 7.2;
- k) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos relativos a los contratos de derivados en el conjunto de cobertura establecidos en el artículo 12;
- l) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos de llevanza del Registro especial del conjunto de cobertura, así como los requisitos de registro e identificación de los activos incluidos en el conjunto de cobertura establecidos en el artículo 9;
- m) el incumplimiento por una entidad emisora de bonos garantizados de los requisitos previos que den lugar a una segregación de los activos de cobertura en caso de concurso o resolución de la entidad emisora, de conformidad con el artículo 43;
- n) la no comunicación o la facilitación incompleta o inexacta de forma reiterada o persistente por una entidad emisora de bonos garantizados de la información prevista en el artículo 19;
- ñ) la carencia, de forma reiterada o persistente, por una entidad emisora de bonos garantizados de un colchón de liquidez del conjunto de cobertura, en incumplimiento del artículo 11;
- o) el incumplimiento por una entidad de crédito que emita bonos garantizados con estructuras de vencimiento prorrogable de las condiciones establecidas en el artículo 15;
- p) la no comunicación o la facilitación de información incompleta o inexacta de forma reiterada o persistente por una entidad emisora de bonos garantizados, en incumplimiento del artículo 35;
- q) la anotación en el registro especial del conjunto de cobertura de una entrada o una salida de activos o derechos sin la aprobación del órgano de control prevista en el artículo 30.2.b);
- r) el uso de las denominaciones reservadas conforme al artículo 4 de este real decreto-ley cuando no se cumplan los requisitos establecidos para ello;
- s) el incumplimiento de la obligación de contar con un órgano externo de control, cuando la entidad emisora no haya optado por uno interno, con capacidad suficiente para el ejercicio de la función de control del conjunto de cobertura, de conformidad con lo previsto en el artículo 31;
- t) el incumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 31 cuando la entidad emisora haya optado por un órgano interno de control;
- u) incurrir en infracciones graves cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta a la entidad emisora sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

Artículo 54. Infracciones graves.

Constituyen infracciones graves:

- a) la falta de políticas y procedimientos sobre composición de la cartera de cobertura a que se refiere el artículo 7.2,
- b) la no comunicación o la facilitación incompleta o inexacta de forma ocasional por una entidad emisora de bonos garantizados de la información prevista en el artículo 19;
- c) la carencia, de forma ocasional, por una entidad emisora de bonos garantizados de un colchón de liquidez del conjunto de cobertura, en incumplimiento del artículo 11;
- d) la no comunicación o la facilitación de información incompleta o inexacta de forma ocasional por una entidad emisora de bonos garantizados, en incumplimiento del artículo 35;
- e) incurrir en infracciones leves, cuando durante los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta a la entidad emisora sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

Artículo 55. Infracciones leves.

Constituyen infracciones leves el incumplimiento de preceptos de obligada observancia para las entidades de crédito comprendidos en este real decreto-ley y su desarrollo reglamentario que no constituyan infracción muy grave o grave conforme a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

Artículo 56. Sanciones.

La comisión de las infracciones a que se refieren los artículos anteriores dará lugar a la imposición una o más de las sanciones previstas en el capítulo III del título IV de la Ley 10/2014, de 26 de junio, en base a los criterios previstos en el artículo 103 de la Ley 10/2014, y adicionalmente:

- a) se revocará la autorización para el programa de bonos garantizados en relación con el cual se hubiera cometido la infracción, si bien dicha revocación no producirá efectos respecto de los bonos garantizados ya emitidos;
- b) se requerirá a quien haya cometido la infracción para que ponga fin a su conducta y se abstenga de repetirla.

CAPÍTULO 3.º

Infracciones y sanciones aplicables en relación con la actividad de tasación**Artículo 57. Clasificación de las infracciones.**

Las infracciones aplicables en relación con la actividad de tasación se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 58. Infracciones muy graves.

Se considerarán infracciones muy graves:

- 1.ª El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.
- 2.ª El ejercicio de actividades ajenas a su objeto social legalmente determinado, salvo que tengan un carácter meramente ocasional o aislado.
- 3.ª Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, o en los procedimientos de control interno, cuando a causa de tales deficiencias no quede asegurada la capacidad de la entidad para conocer la situación y condiciones del mercado inmobiliario en el que operen, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables, su independencia profesional de accionistas o clientes, o el control de las obligaciones de secreto o incompatibilidades a que están sujetos los profesionales a su servicio.
- 4.ª El incumplimiento por los firmantes de los informes de tasación de los requisitos de titulación profesional previstos reglamentariamente.

5.^a La emisión de certificados o informes de tasación en cuyo contenido se aprecie de forma manifiesta:

a) La falta de veracidad en la valoración y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada.

b) La falta de prudencia valorativa cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa.

En todo caso, se presumirá la existencia de manifiesta falta de veracidad o, en su caso, de manifiesta falta de prudencia valorativa cuando, como consecuencia de las valoraciones reflejadas en alguno de dichos documentos, se genere la falsa apariencia de que una entidad de crédito, una entidad aseguradora, un fondo de pensiones, u otra entidad de naturaleza financiera cumplen las garantías financieras exigibles a las mismas.

6.^a La resistencia, negativa u obstrucción a la labor inspectora del Banco de España, siempre que medie requerimiento expreso y por escrito al respecto.

7.^a El incumplimiento de las normas de independencia recogidas en los reglamentos internos previstos en este real decreto-ley.

8.^a El poner en peligro la gestión sana y prudente de una sociedad de tasación mediante la influencia ejercida por el titular de una participación significativa, de conformidad con la regulación prevista reglamentariamente.

9.^a El ejercicio de actividades de tasación por personas físicas o jurídicas sin estar homologadas. A dichas personas les será de aplicación lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 10/2014, de 26 de junio, con las adaptaciones que reglamentariamente se puedan establecer.

10.^a La no aceptación por la entidad de crédito, incluso por aquella que disponga de servicio propio de tasación, de cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación, salvo que tenga un carácter meramente ocasional o aislado.

11.^a Las infracciones graves, cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

Artículo 59. Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves:

1.^a El incumplimiento del requisito de capital mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, cuando no suponga infracción muy grave, así como las deficiencias que se aprecien en la póliza de seguro de responsabilidad civil, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado o supongan exclusiones excepcionales de ciertos daños de acuerdo con las prácticas habituales en la cobertura aseguradora.

2.^a Presentar deficiencias en la organización administrativa, técnica o de personal, incluidas las exigencias mínimas de administradores o profesionales titulados, en los procedimientos de control interno, una vez haya transcurrido el plazo concedido para su subsanación por las autoridades competentes y siempre que ello no constituya infracción muy grave.

3.^a La emisión de certificados de tasación que no sean conformes con el informe de tasación efectuado, salvo que tenga carácter meramente ocasional o aislado.

4.^a La emisión de certificados o informes en cuyo contenido se aprecie:

a) La falta de veracidad y, en particular, la falta de concordancia con los datos y pruebas obtenidos en la actividad de valoración efectuada, así como los incumplimientos continuados

de los principios, procedimientos, comprobaciones e instrucciones de valoración previstos en la normativa aplicable.

b) La falta de prudencia valorativa, cuando la emisión de dichos documentos se haga a efectos de valorar bienes aptos, ya sea para servir de garantía de créditos que formen o vayan a formar parte de la cobertura de títulos hipotecarios, ya sea para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras o del patrimonio inmobiliario de los fondos de pensiones, o para cualquier otra finalidad en la que sea exigible la aplicación del principio de prudencia valorativa, salvo que dicha falta tenga carácter ocasional o aislado.

En ambos casos siempre que las conductas no constituyan infracción muy grave.

5.^a Cualquier otro incumplimiento de las normas de tasación que pueda causar perjuicio económico a terceros o a la persona a la que se presta el servicio.

6.^a La falta de remisión de los datos que deban ser suministrados al Banco de España, o su falta de veracidad cuando con ello se dificulte la apreciación de la actividad realizada por la entidad o su situación patrimonial u organizativa. A estos efectos, se entenderá que hay falta de remisión cuando esta no se produzca en el plazo concedido al efecto, por el órgano competente, al solicitar por escrito el cumplimiento de la obligación o reiterar el requerimiento.

7.^a Los incumplimientos de los deberes de secreto profesional, independencia e incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones que no den lugar a infracciones muy graves, salvo que tengan carácter meramente ocasional o aislado.

8.^a La no aceptación por la entidad de crédito, incluso por aquella que disponga de servicio propio de tasación, de cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación, cuando tenga un carácter meramente ocasional o aislado.

9.^a Las infracciones leves, cuando durante los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta a los servicios y sociedades de tasación sanción firme por el mismo tipo de infracción.

Artículo 60. *Infracciones leves.*

Se considerarán infracciones leves las demás acciones y omisiones que supongan un incumplimiento de la normativa aplicable.

Artículo 61. *Sanciones.*

A las sociedades de tasación, a las entidades de crédito que prestan servicios de tasación, a sus administradores y directivos, así como a los profesionales homologados señalados en el artículo 18.1 les serán aplicables las sanciones previstas en la Ley 10/2014, de 26 de junio, con las siguientes modificaciones:

a) La sanción de revocación de la autorización se entenderá sustituida por la de pérdida definitiva de la homologación para prestar servicios de tasación.

b) Por infracciones muy graves se podrá también imponer la sanción de suspensión de la homologación para prestar servicios de tasación entre uno y cinco años, y por infracciones graves la de suspensión de dicha homologación hasta un año.

c) Las sanciones de inhabilitación se entenderán referidas a entidades de crédito, a sociedades de tasación y a los profesionales homologados señalados en el artículo 18.1.

CAPÍTULO 4.º

Infracciones y sanciones en relación con la actividad del órgano externo de control del conjunto de cobertura

Artículo 61 bis. *Aplicación del régimen sancionador al órgano externo de control del conjunto de cobertura.*

Las sanciones establecidas en esta sección se aplicarán al órgano externo de control del conjunto de cobertura, así como a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en la sociedad.

Artículo 61 ter. *Infracciones.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Presentar el órgano externo de control del conjunto de cobertura deficiencias graves en sus recursos humanos, en cuanto a su número, formación, conocimientos y experiencia, sus medios técnicos, capacidad organizativa, procedimientos y medidas que le impidan desarrollar de forma adecuada, de acuerdo con la naturaleza, tamaño y complejidad del programa de bonos garantizados las funciones que le atribuye este real decreto-ley;

b) La autorización por el órgano externo de control del conjunto de cobertura de entradas y salidas de activos en el registro especial del conjunto de cobertura establecido en el artículo 9 sin que se cumplan los requisitos de este real decreto-ley, con dolo o cuando tuviera un impacto significativo en los intereses de los inversores;

c) El incumplimiento del resto de las funciones atribuidas en el artículo 30, con dolo, o cuando tenga particular relevancia para el adecuado funcionamiento del conjunto de cobertura o el adecuado desempeño por parte del Banco de España de sus funciones supervisoras, o, finalmente, cuando se aprecie una especial reiteración del incumplimiento;

d) Omisión por el órgano externo de control del conjunto de cobertura de notificar a la entidad emisora y al Banco de España el incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones que se establecen en el artículo 31, apartados 2 y 3, tal y como exigen los apartados 7 y 10 del citado artículo 31;

e) No realizar el órgano externo de control del conjunto de cobertura la comunicación a que se refiere el artículo 32.2 o facilitar información falsa. Asimismo, facilitar información incompleta o hacerlo de forma extemporánea, cuando el incumplimiento sea relevante a los efectos del adecuado funcionamiento del conjunto de cobertura y del adecuado desempeño de la función supervisora por parte del Banco de España;

f) No elaborar el órgano externo de control del conjunto de cobertura el informe al que se refiere el artículo 32.3, o incluir información falsa en el mismo. Se incluye también la elaboración extemporánea del informe, cuando la conducta es reiterada, así como la inclusión de información incompleta, cuando sea relevante a los efectos del adecuado funcionamiento del conjunto de cobertura y del adecuado desempeño de la función supervisora por parte del Banco de España;

g) No emitir la certificación a que se refiere el artículo 32.4 y exigida en virtud del artículo 40, o emitirla incluyendo información falsa. Asimismo, emitir tal certificación de manera extemporánea o incluyendo información incompleta, cuando ello imposibilite una adecuada identificación de los activos correspondientes;

h) Incumplir el deber de secreto establecido en el artículo 32.5;

i) Negarse o resistirse el órgano externo de control del conjunto de cobertura a la actuación del Banco de España en ejercicio de la función supervisora, siempre que medie requerimiento expreso y por escrito al respecto;

j) Incurrir en infracciones graves cuando durante los cinco años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al órgano externo de control del conjunto de cobertura sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción;

k) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable prevista en el artículo 31 de este real decreto-ley;

l) El inicio de la actividad por parte del órgano de control del conjunto de cobertura sin la presentación ante el Banco de España de la declaración responsable establecida en el artículo 31 de este real decreto-ley;

m) La no presentación de la documentación requerida por el Banco de España, dentro de los plazos que este señale, para acreditar el cumplimiento de lo manifestado en la declaración responsable presentada de acuerdo con el artículo 31 de este real decreto-ley.

2. Son infracciones graves:

a) Presentar el órgano externo de control del conjunto de cobertura deficiencias en sus recursos humanos, en cuanto a su número, formación, conocimientos y experiencia, sus medios técnicos, capacidad organizativa, procedimientos y medidas, cuando ello no se considere infracción muy grave y salvo que tenga un carácter ocasional o aislado;

b) La autorización por el órgano externo de control del conjunto de cobertura de entradas y salidas de activos en el registro especial del conjunto de cobertura establecido en el artículo 9 sin que se cumplan los requisitos de este real decreto-ley, cuando no sea infracción muy grave;

c) Incumplimiento por el órgano externo de control del conjunto de cobertura del resto de las funciones atribuidas en el artículo 30, cuando este no se considere infracción muy grave y salvo que tenga un carácter ocasional o aislado;

d) El incumplimiento por el órgano externo de control del conjunto de cobertura de las obligaciones a que se refieren los apartados 2, 3 y 4 del artículo 32, cuando este no se considere infracción muy grave;

e) Incurrir en infracciones leves, cuando los dos años anteriores a su comisión, hubiera sido impuesta al órgano externo de control del conjunto de cobertura sanción firme en vía administrativa por el mismo tipo de infracción.

f) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable prevista en el artículo 31 de este real decreto-ley;

g) La presentación de la documentación requerida por el Banco de España para acreditar el cumplimiento de lo manifestado en la declaración responsable presentada de acuerdo con el artículo 31 de este real decreto-ley, fuera de los plazos señalados para la aportación de la misma o la presentación de la documentación con inexactitudes u omisiones de carácter esencial.

Artículo 61 quater. Sanciones.

1. La comisión de infracciones muy graves, graves y leves será sancionada, respectivamente, conforme a lo previsto en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. Las sanciones previstas en el apartado anterior se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las correspondientes sanciones que pudieran imponerse a quienes ejerzan cargos de administración o dirección en las personas jurídicas infractoras que ejerzan su actividad como órgano externo de control del conjunto de cobertura conforme a los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. Cuando se apliquen a órganos externos de control del conjunto de cobertura, se tendrá en cuenta para la fijación de la multa los recursos propios de la sociedad. Asimismo, los importes fijos de las multas señalados en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de hasta 10.000.000 de euros señalada en el artículo 97.1.a) 2.º pasará a ser de hasta 5.000.000 de euros,

b) la multa de hasta 5.000.000 de euros señalada en el artículo 98.1.b) pasará a ser de hasta 2.500.000 euros, y

c) la multa de hasta 1.000.000 de euros señalada en el artículo 99.1.b) pasará a ser de hasta 500.000 euros.

4. Cuando las sanciones se apliquen a los cargos de administración y dirección, los importes de las multas señalados en los artículos 100, 101 y 102 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, se entenderán reducidos del modo siguiente:

a) la multa de hasta 5.000.000 de euros señalada en el artículo 100.1.a) pasará a ser de hasta 2.500.000 euros.

b) la multa de hasta 2.500.000 euros señalada en el artículo 101.1.a) pasará a ser de hasta 1.250.000 euros.

c) la multa de hasta 500.000 euros señalada en el artículo 102.1. pasará a ser de hasta 250.000 euros.

5. La apertura de un expediente sancionador no limitará ni afectará en modo alguno a las acciones que los emisores puedan iniciar exigiendo la responsabilidad del órgano externo de control del conjunto de cobertura.

[...]

Disposición adicional primera. *Participaciones hipotecarias.*

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán hacer participar a terceros en todo o en parte de un préstamo hipotecario de su cartera que cumpla las condiciones para ser activo de cobertura de cédulas hipotecarias conforme a lo previsto en el artículo 23, mediante la emisión de títulos valores denominados participaciones hipotecarias.

Sobre un mismo préstamo hipotecario se podrán emitir varias participaciones.

2. Dicha participación podrá realizarse al comienzo o a lo largo de la vida del préstamo concedido. Pero el plazo de la participación no podrá ser superior al que reste por transcurrir para el vencimiento del préstamo hipotecario, ni el interés superior al establecido para éste.

3. El titular de la participación hipotecaria tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora, siempre que el incumplimiento de sus obligaciones no sea consecuencia de la falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa dicha persona. En este caso, el titular de la participación concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo y el cedido en la participación, cuando éste fuera inferior. El titular de la participación podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución.

4. Si el acreedor hipotecario no instare la ejecución judicial dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. Las notificaciones pertinentes se harán fehacientemente.

5. En caso de concurso de la entidad emisora de la participación, el negocio de emisión de la participación sólo será impugnabile en caso de existencia de fraude en la constitución de gravamen, quedando en todo caso a salvo los derechos de terceros de buena fe.

6. El titular de la participación gozará de un derecho absoluto de separación en caso de concurso de la entidad emisora de la participación.

Disposición adicional segunda. *Certificados de transmisión de hipoteca.*

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán hacer participar a terceros en todo o parte de uno o varios préstamos o créditos con garantía hipotecaria de su cartera, cuando estos préstamos o créditos hipotecarios no reúnan los requisitos para ser activo de cobertura de las cédulas hipotecarias conforme a lo previsto en el artículo 23 de este real decreto-ley. Estos valores se denominarán «certificados de transmisión de hipoteca».

Las sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea podrán hacer participar a terceros en los préstamos y créditos con garantía hipotecaria sobre inmuebles situados en España concedidos por ellas mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca, en los términos establecidos en esta disposición adicional.

2. A estos certificados les serán de aplicación las normas que para las participaciones hipotecarias se establecen en la disposición adicional segunda.

Disposición adicional tercera. *Régimen común a las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca.*

1. A efectos de lo establecido en el último párrafo del apartado 8 del artículo 20 del Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca solo se considerarán valores negociables cuando por su configuración jurídica propia y régimen de transmisión, sean susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en un mercado financiero.

2. La entidad emisora de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria llevará un libro registro de los préstamos y créditos que sirven de garantía a las emisiones de participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca. Las cuentas anuales de la entidad emisora recogerán, en la forma que reglamentariamente se determine, los datos esenciales de dicho libro registro.

3. Se prohíbe la comercialización, distribución o venta de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca a clientes minoristas, entendiéndose por tales los previstos en el artículo 204 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores supervisará los requisitos exigibles para la comercialización de las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su desarrollo reglamentario.

4. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca.

5. No podrá hacerse participar a terceros mediante participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca de los préstamos y créditos hipotecarios siguientes:

a) Los que estén instrumentados en títulos valores nominativos, a la orden o al portador.

b) Los que estuvieren afectos a una emisión de cédulas hipotecarias o bonos hipotecarios o los que hayan sido objeto de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca en la porción participada.

c) Los garantizados con hipoteca que aparezca registralmente contradicha mediante anotación de demanda.

d) Los subhipotecados o embargados.

e) Los sujetos a condición suspensiva, mientras no conste registralmente su cumplimiento, y los garantizados por hipoteca de seguridad o de máximo, en la parte de los mismos en que no conste haber sido efectivamente contraída la deuda correspondiente en el libro especial mencionado en el apartado 2 llevado por la entidad emisora.

6. Las entidades no podrán posponer las hipotecas existentes a su favor en garantía de préstamos o créditos que hayan sido objeto de participación por terceros, salvo con el consentimiento expreso de todos los partícipes del préstamo o crédito. Tampoco podrán, sin el expresado consentimiento:

a) cancelar voluntariamente dichas hipotecas, por causa distinta del pago del préstamo o del crédito garantizado.

b) renunciar o transigir sobre ellas.

c) condonar en todo o en parte el préstamo o crédito garantizado.

d) en general, realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de la hipoteca o del préstamo o crédito.

7. No será necesaria formalidad alguna para su emisión ni inscripción del negocio jurídico en registro público. Tampoco será necesaria notificación al deudor de la emisión de la participación hipotecaria o del certificado de transmisión de activos.

Disposición adicional cuarta. *Instrumentos de movilización de créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento.*

1. Las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito podrán emitir instrumentos de movilización de créditos o préstamos garantizados con primera hipoteca mobiliaria o primera prenda sin desplazamiento.

2. A los instrumentos emitidos de acuerdo con lo establecido en esta disposición les será de aplicación lo previsto en los artículos 5 a 17, 20, 28, 29, 33 a 48, sin perjuicio de las especialidades que puedan establecerse reglamentariamente.

3. La relación entre los préstamos o créditos garantizados que sirven de garantía a los instrumentos regulados en esta disposición y el valor de tasación del bien que sirve de garantía no podrá exceder del 60 por ciento.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los títulos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del libro primero de este real decreto-ley.*

1. Las cédulas y bonos emitidos antes de la entrada en vigor del Libro primero de este real decreto-ley conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, en el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, continuarán rigiéndose por dicha normativa hasta la entrada en vigor de dicho libro primero de este real decreto-ley. Posteriormente, el régimen jurídico de dichas cédulas y bonos será el previsto en este real decreto-ley y su desarrollo reglamentario.

2. Desde la fecha de publicación de este real decreto-ley en el «Boletín Oficial del Estado» hasta la entrada en vigor de su Libro primero, las entidades emisoras de las cédulas y bonos señaladas en el apartado anterior desarrollarán las acciones necesarias para ejecutar respecto de dichos activos las obligaciones previstas en este real decreto-ley.

3. Los tenedores de las cédulas y bonos previstas en el apartado 1 no tendrán acción alguna contra la entidad emisora para reclamar su vencimiento anticipado como consecuencia de esta modificación en el régimen legal.

4. Las participaciones hipotecarias y certificados de transmisión hipotecaria emitidos antes de la entrada en vigor del libro primero de este real decreto-ley conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial seguirán rigiéndose por la normativa con la que se emitieron hasta su vencimiento.

Disposición transitoria segunda. *Asignación de los activos de cobertura a los títulos emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del Libro primero de este real decreto-ley.*

Las entidades de crédito que tengan emitidos bonos garantizados conforme a la normativa en vigor a la fecha de entrada en vigor del Libro primero de este real decreto-ley articularán un procedimiento que garantice la neutralidad y la calidad de activos traspasados al conjunto de cobertura. Dicho procedimiento deberá permitir que la cartera traspasada mantenga un nivel de calidad crediticia mínimo, una coherencia entre los vencimientos medios de los préstamos y el vencimiento de los títulos en circulación, diversificación geográfica y la adecuada granularidad. El controlador del conjunto de cobertura deberá verificar el procedimiento elegido y controlar que los activos traspasados cumplen los criterios establecidos por la entidad de crédito. Las entidades de crédito deberán facilitar a los inversores, a través de su página de internet, la información necesaria sobre el proceso de transición. Al menos, con tres meses de anterioridad a la entrada en vigor del libro primero de este real decreto-ley, las entidades de crédito que tengan emitidos bonos garantizados conforme a la normativa que deroga este real decreto-ley, deberán presentar al Banco de España un órgano de control del conjunto de cobertura, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31 de este real decreto-ley para su autorización y registro como órgano del conjunto de cobertura del programa de emisión correspondiente, salvo que se trate de cédulas, donde el órgano de control del conjunto de cobertura será único para las cedulas emitidas de un mismo tipo.

Disposición transitoria tercera. *Adaptación del colchón de liquidez.*

Hasta la entrada en vigor de la modificación del acto jurídico de la Unión Europea que modifique los requisitos de liquidez establecidos a la entidad y el colchón de liquidez exigido al conjunto de cobertura, las entidades emisoras de bonos garantizados que estén sujetas a requisitos de liquidez establecidos en algún acto jurídico de la Unión Europea podrán corregir dicho solapamiento calculando el importe correspondiente al mismo durante el período de 30 días establecido en el LCR y deduciendo dicho importe del calculado conforme al artículo 11 de este real decreto-ley. Dicho importe deducido deberá ser comunicado al órgano de control de cobertura y al Banco de España, y en caso de que se adopte alguna de las medidas establecidas en el título VII del Libro primero de este real decreto-ley dicho importe deberá ser objeto de segregación del balance de la entidad.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio para el ejercicio de los derechos de retransmisión por titulares de derechos que no sean organismos de radiodifusión y para la transmisión de programas mediante inyección directa.*

1. Los acuerdos a los que se refiere el artículo 77 del presente real decreto-ley que estén en vigor el 7 de junio de 2021 estarán sujetos al principio de país de origen a partir del 7 de junio de 2023 en caso de que expiren con posterior a esta fecha.

2. Las autorizaciones obtenidas para los actos de comunicación al público que entren dentro del ámbito de aplicación del artículo 79 que estén en vigor el 7 de junio de 2021 estarán sujetas a lo establecido en dicho artículo a partir del 7 de junio de 2025 en caso de que expiren con posterior a esta fecha.

Disposición transitoria quinta. *Procedimiento de valoración de los bienes inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios asignados como activos de cobertura de cédulas hipotecarias emitidas con anterioridad a la entrada en vigor del Libro primero de este Real Decreto-ley, y obligación de información.*

Como excepción a lo dispuesto en el artículo 18.2, para el caso de bienes inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios que se vayan a incorporar al conjunto de cobertura de bonos garantizados emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del libro primero de este real decreto-ley, se considerará como valoración actualizada de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.1.a), el valor de referencia que esté utilizando el emisor de acuerdo a la Circular 4/2017, del Banco de España. Este valor no podrá ser superior al que se obtuvo en la tasación individual completa realizada de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 con ocasión de la concesión del préstamo.

En la información a facilitar a los inversores sobre el proceso de transición por las entidades que tengan emitidas cédulas hipotecarias, deberá incluirse información sobre cómo la entidad ha cumplido lo establecido en dicho artículo en relación con los inmuebles en garantía de los préstamos hipotecarios asignados.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normas.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley. En particular, se deroga:

- a) la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario;
- b) el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero;
- c) el apartado Dos de la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 6/2013, de 22 de marzo, de protección a los titulares de determinados productos de ahorro e inversión y otras medidas de carácter financiero;
- d) el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; y
- e) la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

f) el apartado 2 del artículo 20 del Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, aprobado por Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.

g) los artículos 105 y 106, así como la Disposición adicional sexta, de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

[...]

Disposición final sexta. *Referencias normativas.*

Todas las referencias hechas en otras leyes y en disposiciones reglamentarias a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, al artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, y al artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización se entenderán hechas a este real decreto-ley.

Disposición final séptima. *Títulos competenciales.*

El Libro primero y el segundo de este real decreto-ley se dictan al amparo de lo establecido en el artículo 149.1. 6.^a, 11.^a y 13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

El Libro tercero de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo previsto en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

El Libro cuarto de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo previsto en el artículo 149.1.9.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre legislación sobre propiedad intelectual.

El Libro quinto de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de Hacienda general.

El Libro sexto de real decreto-ley se dicta al amparo del artículo 149.1. 1.^a, 6.^a, 8.^a, 13.^a, 16.^a y 18.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado, respectivamente, la competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos; sobre la legislación mercantil; sobre la legislación civil; sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; sobre las bases y coordinación general de la sanidad y el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas.

El Libro séptimo de este real decreto-ley dicta al amparo del artículo 149.1.13.^a, 18.^a, 21.^a, 23.^a y 25.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre legislación básica sobre contratos, en materia de transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma, sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección, así como en materia de bases de régimen energético.

La disposición final primera se dicta en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, que establece la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

La disposición final segunda de este real decreto-ley se dicta en virtud del artículo 149.1.14.^a de la Constitución Española que otorga al Estado la competencia exclusiva en materia de Hacienda general.

La disposición final tercera de este real decreto-ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 11.^a, y 13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado las competencias exclusivas sobre legislación mercantil, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

La disposición final cuarta de este real decreto-ley se dicta en virtud del artículo 149.1.6.^a de la Constitución Española que otorga al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil y legislación procesal.

La disposición final quinta se dicta al amparo del artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española que establece la competencia exclusiva del Estado en legislación básica sobre contratos.

Disposición final octava. *Incorporación de derecho de la Unión Europea.*

Mediante este real decreto-ley se transponen las siguientes directivas:

La Directiva (UE) 2019/789 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2019 por la que se establecen normas sobre el ejercicio de los derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea de los organismos de radiodifusión y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, y por la que se modifica la Directiva 93/83/CEE.

La Directiva (UE) 2019/790 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de abril de 2019 sobre los derechos de autor y derechos afines en el mercado único digital y por la que se modifican las Directivas 96/9/CE y 2001/29/CE.

La Directiva (UE) 2019/1024 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 relativa a los datos abiertos y la reutilización de la información del sector público.

La Directiva (UE) 2019/1160 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de junio de 2019 por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2011/61/UE en lo que respecta a la distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva.

La Directiva (UE) 2019/1161, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva 2009/33/CE relativa a la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

La Directiva (UE) 2021/1159 del Consejo de 13 de julio de 2021, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las exenciones temporales relativas a las importaciones y a determinados suministros, en respuesta a la pandemia de COVID-19.

La Directiva (UE) 2019/2161 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 por la que se modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y las Directivas 98/6/CE, 2005/29/CE y 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.

La Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE.

Disposición final novena. *Facultades de desarrollo.*

1. El Gobierno podrá dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo de este real decreto-ley.

2. La persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá regular:

- a) las normas generales sobre la tasación de los activos de garantía;
- b) la forma en que deba constar la tasación efectuada;
- c) el régimen de supervisión del cumplimiento de tales normas.

3. El Banco de España podrá desarrollar, mediante Circular:

a) la información adicional a la prevista en el artículo 35.1 que resulte necesaria para el adecuado ejercicio de sus funciones de supervisión sobre los bonos garantizados;

b) el formato y el momento en el que debe ser suministrada la información prevista en el artículo 35.1, así como el contenido y periodicidad de la información específica que deba ser suministrada al Banco de España en caso de concurso o resolución de la entidad emisora.

c) la información a remitir al Banco de España a los efectos de la supervisión del cumplimiento del colchón de liquidez definido en el artículo 11, así como en la disposición adicional tercera, y la periodicidad de la misma.

4. Se habilita al Gobierno y a la persona titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el ámbito de sus competencias, para dictar las disposiciones y adoptar las

medidas que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el Libro quinto de este real decreto-ley.

5. Se habilita al Gobierno para que apruebe el Reglamento del procedimiento sancionador en materia de protección de los consumidores y usuarios, y el Reglamento para la creación y funcionamiento del Registro General de Infracciones y Sanciones en materia de consumo, en el que, a los efectos de aplicación de la reincidencia y otros que se determinen, se harán constar todas las sanciones impuestas por cualquier administración pública por comisión de infracciones lesivas de los intereses de los consumidores o usuarios contempladas en la legislación general destinada a la protección de los mismos.

6. Se autoriza a los titulares de los Ministerios de Hacienda y Función Pública, de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para modificar mediante Orden Ministerial conjunta el contenido del anexo de este real decreto-ley, con objeto de actualizar los objetivos mínimos de contratación pública para los siguientes períodos de referencia, posteriores al 1 de enero de 2030, que se adopten en la planificación nacional o en la Unión Europea.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto en las regulaciones que a continuación se especifican:

a) El libro primero, las disposiciones adicionales primera a tercera, las disposiciones finales primera y cuarta y las letras a) a e) de la disposición derogatoria única del presente real decreto-ley entrarán en vigor el 8 de julio de 2022.

b) El libro quinto tendrá efectos desde el 1 de enero de 2021.

c) El libro sexto entrará en vigor el 28 de mayo de 2022, con la excepción de lo dispuesto en el apartado decimosexto del artículo 82 respecto a la modificación del apartado 5 del artículo 107 del texto refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que entrará en vigor el 1 de enero de 2022 en lo referente a la resolución del contrato prevista en el apartado 5 del artículo 119 ter del mismo texto refundido.

d) La disposición final tercera entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

[. . .]

Información relacionada

- El Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, ha sido convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados, publicado por Resolución de 2 de diciembre de 2021. [Ref. BOE-A-2021-20471](#)

§ 27

Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 167, de 14 de julio de 1998
Última modificación: 11 de octubre de 2011
Referencia: BOE-A-1998-16717

JUAN CARLOS IREY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles, constituyó dentro de nuestro ordenamiento un precedente fundamental en la legislación protectora de los consumidores, sin excluir al adquirente de bienes de equipo que se integran en procesos productivos. A través del sistema de aplazamiento de pago y de préstamos destinados a facilitar la adquisición de los bienes, se pretendió regular una serie de operaciones que hiciesen posible el acceso a los mismos concediendo unas importantes garantías al vendedor.

Es característico de la moderna legislación, y muy en especial de la que responde a la incorporación al Derecho interno de las Directivas dictadas en el ámbito de la Unión Europea, el incremento de la protección que se dispensa al consumidor de todo tipo de bienes y servicios. Precisamente, la presente Ley se dicta por imperativo de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, cuyo objeto fue incorporar al Derecho español la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/102/CEE, de 22 de diciembre de 1986, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo, y su posterior modificación por la Directiva 90/88/CEE, de 22 de febrero de 1990. De este modo, en la citada Ley de Crédito al Consumo se protege al consumidor a quien se concede un crédito para satisfacer necesidades personales mediante disposiciones que obligan al concedente a informar, en los términos legalmente previstos, acerca de las características y condiciones del crédito, y a mantener su oferta durante un plazo determinado. Asimismo, permite al consumidor, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 15 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, oponer excepciones derivadas del contrato frente al empresario con el que hubiere contratado y frente a aquél o aquéllos con los que de algún modo estuviera vinculado por la concesión del crédito y prohíbe exigir pago alguno al consumidor para el caso de que no se obtenga el crédito de financiación previsto. Otras disposiciones que, en definitiva, redundan en beneficio del consumidor son la definición de conceptos como coste total del crédito y tasa anual equivalente, información sobre los

anticipos en descubiertos y límite del interés aplicable a los créditos concedidos en forma de descubiertos en cuentas corrientes.

La necesidad de modificar la Ley 50/1965 viene determinada por la coincidencia parcial o superposición de su ámbito de aplicación con la Ley de Crédito al Consumo que, en su artículo 1, se refiere a la concesión de un «crédito bajo la forma de pago aplazado, préstamo». Esta superposición dio lugar a que la Ley de Crédito al Consumo tuviera en cuenta el texto que es hoy objeto de reforma. Tanto es así que la disposición final tercera de ésta, a cuyo mandato da cumplimiento la presente Ley, concede al Gobierno un plazo de seis meses para presentar a las Cortes Generales un proyecto de Ley de modificación de la Ley 50/1965, sobre la regulación de la venta a plazos de bienes muebles.

Tenía una especial relevancia el contenido de la disposición final segunda de la Ley de Crédito al Consumo que, en su párrafo primero, declaraba de aplicación preferente este texto y de aplicación supletoria la Ley 50/1965 cuando coincidían sus ámbitos. Asimismo, el párrafo segundo declaraba de aplicación necesaria a todos los contratos sujetos a la Ley 50/1965 determinados preceptos de la Ley de Crédito al Consumo. Dada esta situación, la presente Ley parte del criterio básico de remitir a la Ley de Crédito al Consumo las medidas que tengan como finalidad fundamental el incremento del nivel de protección al consumidor y de centrar en la Ley de venta a plazos la regulación del contrato de compraventa de bienes muebles. De este modo, se ha introducido en su articulado un nuevo precepto que hace referencia expresa a este sistema de aplicación preferente y supletoria de ambos cuerpos legales, se ha incorporado el contenido de los artículos de la Ley de Crédito al Consumo que son de aplicación necesaria y se ha derogado su compleja disposición final segunda.

En la presente Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles se ha respetado, en gran medida, la estructura del texto y la redacción del articulado de la Ley 50/1965, también objeto de derogación. En cuanto a las modificaciones operadas por este texto, se advierte en primer lugar una reducción del número de preceptos que lo componen, toda vez que, como ya se ha apuntado, queda deferida a otros la defensa del consumidor y desaparecen artículos que en la actualidad quedaban absolutamente vacíos de contenido, tanto por la actual configuración administrativa como por la práctica económica de las ventas aplazadas con nuevos medios de pago. En segundo lugar, las modificaciones de mayor relevancia se centran en mantener el ámbito de aplicación de la Ley anterior y precisar que sólo los contratos que tengan por objeto bienes muebles identificables accederán al Registro previsto en la Ley y se beneficiarán de las garantías de su inscripción; en suprimir el desembolso inicial como condición necesaria para la perfección del contrato y en facilitar el procedimiento previsto para el cobro de los créditos nacidos de los contratos inscritos en el Registro a través de mecanismos como fijar el tipo de la primera subasta en el precio de venta al contado si, a este efecto, las partes no han fijado otro en el contrato.

En tercer lugar, hay numerosas remisiones a la Ley de Crédito al Consumo, tanto haciendo referencias expresas como trayendo a la Ley el contenido de aquellas disposiciones encaminadas a proteger al consumidor y que se han declarado de aplicación necesaria a las ventas a plazos. Así, se introduce como mención obligatoria del contrato la expresión de la tasa anual equivalente y su modificación conforme a la Ley de Crédito al Consumo; el régimen de penalizaciones que prevé para la omisión o expresión inexacta de cláusulas obligatorias; el de publicidad relativa al precio de las cosas ofrecidas en venta a plazos y el de deducciones a favor del vendedor o prestamista que, ante el incumplimiento de las obligaciones del comprador, haya optado por resolver el contrato. Finalmente, y salvo precisiones de menor entidad, se mantiene lo dispuesto por la ley anterior en cuanto a la definición de los contratos de préstamo de financiación, a la facultad de desestimiento del comprador, al Registro de reservas de dominio y prohibiciones de disponer, a la competencia judicial y facultad moderadora de Jueces y Tribunales y a la ineficacia de los pactos, cláusulas y condiciones que se dirijan a eludir su cumplimiento. Se prevé, asimismo, la inscripción del arrendamiento financiero, haciendo constar su especial y propia naturaleza jurídica, distinta de la compraventa a plazos; la anotación preventiva de demanda y embargo y, por otro lado, la integración del Registro regulado por el artículo 15, en el futuro Registro de Bienes Muebles.

Por último, dado que regula el régimen de perfeccionamiento, eficacia y ejecución de los contratos de ventas a plazos, la presente Ley se dicta al amparo de lo establecido en los

artículos 149.1, 6.^a, 8.^a y 11.^a de la Constitución, salvo aquellos aspectos que constituyan normas de publicidad e información a los consumidores.

CAPÍTULO I

Definiciones y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables, de los contratos de préstamo destinados a facilitar su adquisición y de las garantías que se constituyan para asegurar el cumplimiento de las obligaciones nacidas de los mismos.

2. A los efectos de esta Ley, se considerarán bienes identificables todos aquellos en los que conste la marca y número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales, o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes.

Artículo 2. *Aplicación supletoria de la Ley.*

Los contratos sujetos a esta Ley que también se encuentren incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Contratos de Crédito al Consumo se regirán por los preceptos de esta última.

La presente Ley se aplicará con carácter supletorio a los contratos a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 3. *Definición del contrato de venta a plazos.*

A los efectos de esta Ley, se entenderá por venta a plazos el contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra una cosa mueble corporal y ésta se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada en tiempo superior a tres meses desde la perfección del mismo.

También se entenderán comprendidos en esta Ley los actos o contratos, cualquiera que sea su forma jurídica o la denominación que las partes les asignen, mediante las cuales las partes se propongan conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos.

Artículo 4. *Contratos de préstamo de financiación para las ventas a plazos.*

1. Los préstamos destinados a facilitar la adquisición, a los que se refiere el artículo 1, podrán ser de financiación a vendedor o de financiación a comprador.

2. Tendrán la consideración de contratos de préstamo de financiación a vendedor:

a) Aquéllos en virtud de los cuales éste cede o subroga a un financiador en su crédito frente al comprador nacido de un contrato de venta a plazos con o sin reserva de dominio.

b) Aquéllos mediante los cuales dicho vendedor y un financiador se conciertan para proporcionar la adquisición del bien al comprador contra el pago de su coste de adquisición en plazo superior a tres meses.

3. Tendrán la consideración de contratos de préstamo de financiación a comprador, aquéllos configurados por vendedor y comprador, determinantes de la venta sujeta a esta Ley y en virtud de los cuales un tercero facilite al comprador, como máximo, el coste de adquisición del bien a que se refiere esta Ley, reservándose las garantías que se convengan, quedando obligado el comprador a devolver el importe del préstamo en uno o varios plazos superiores a tres meses.

Artículo 5. *Exclusiones.*

Quedan excluidos de la presente Ley:

1. Las compraventas a plazos de bienes muebles que, con o sin ulterior transformación o manipulación, se destinen a la reventa al público y los préstamos cuya finalidad sea financiar tales operaciones.

2. Las ventas y préstamos ocasionales efectuados sin finalidad de lucro.
3. Los préstamos y ventas garantizados con hipoteca o prenda sin desplazamiento sobre los bienes objeto del contrato.
4. Aquellos contratos de venta a plazos o préstamos para su financiación cuya cuantía sea inferior a la que se determine reglamentariamente.
5. Los contratos de arrendamiento financiero.

CAPÍTULO II

Régimen aplicable

Artículo 6. *Forma y eficacia.*

1. Para la validez de los contratos sometidos a la presente Ley será preciso que consten por escrito. Se formalizarán en tantos ejemplares como partes intervengan, entregándose a cada una de ellas su correspondiente ejemplar debidamente firmado.

2. La eficacia de los contratos de venta a plazos en los que se establezca expresamente que la operación incluye la obtención de un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención de este crédito.

3. Será nulo el pacto incluido en el contrato por el que se obligue al comprador a un pago al contado o a otras fórmulas de pago para el caso de que no se obtenga el crédito de financiación previsto.

Se tendrán por no puestas las cláusulas en las que el vendedor exija que el crédito para su financiación únicamente pueda ser otorgado por un determinado concedente.

Artículo 7. *Contenido del contrato.*

Los contratos sometidos a la presente Ley, además de los pactos y cláusulas que las partes libremente estipulen, contendrán con carácter obligatorio las circunstancias siguientes:

1. Lugar y fecha del contrato.
2. El nombre, apellidos, razón social y domicilio de las partes y, en los contratos de financiación, el nombre o razón social del financiador y su domicilio. Se hará constar también el número o código de identificación fiscal de los intervinientes.
3. La descripción del objeto vendido, con las características necesarias para facilitar su identificación.
4. El precio de venta al contado, el importe del desembolso inicial cuando exista, la parte que se aplaza y, en su caso, la parte financiada por un tercero. En los contratos de financiación constará el capital del préstamo.
5. Cuando se trate de operaciones con interés, fijo o variable, una relación del importe, el número y la periodicidad o las fecha de los pagos que debe realizar el comprador para el reembolso de los plazos o del crédito y el pago de los intereses y los demás gastos, así como el importe total de estos pagos cuando sea posible.
6. El tipo de interés nominal. En el supuesto de operaciones concertadas a interés variable se establecerá la fórmula para la determinación de aquél.
7. La indicación de la tasa anual equivalente definida en el artículo 32 de la Ley de Contratos de Crédito al Consumo.
8. La relación de elementos que componen el coste total del crédito, con excepción de los relativos al incumplimiento de las obligaciones contractuales, especificando cuáles se integran en el cálculo de la tasa anual equivalente.
9. Cuando se pacte, la cesión que de sus derechos frente al comprador realice el vendedor, subrogando a un tercero, y el nombre o razón social y domicilio de éste; o la reserva de la facultad de ceder a favor de persona aún no determinada, cuando así se pacte.
10. La cláusula de reserva de dominio, si así se pactara, así como el derecho de cesión de la misma o cualquier otra garantía de las previstas y reguladas en el ordenamiento jurídico.

11. La prohibición de enajenar o de realizar cualquier otro acto de disposición en tanto no se haya pagado la totalidad del precio o reembolsado el préstamo, sin la autorización por escrito del vendedor o, en su caso, del financiador.

12. El lugar establecido por las partes a efectos de notificaciones, requerimientos y emplazamientos. Si no se consignara, las notificaciones, requerimientos y emplazamientos se efectuarán en el domicilio propio de cada obligado. También se hará constar un domicilio donde se verificará el pago.

13. La tasación del bien para que sirva de tipo, en su caso, a la subasta. También podrá fijarse una tabla o índice referencial que permita calcular el valor del bien a los efectos de lo señalado en el artículo 16.

14. La facultad de desistimiento establecida en el artículo 9.

Artículo 8. *Penalización por omisión o expresión inexacta de cláusulas obligatorias.*

1. La omisión de alguna de las circunstancias imperativas señaladas en los números 4 y 5 del artículo anterior, que no fuere imputable a la voluntad del comprador o prestatario, reducirá la obligación de éstos a pagar exclusivamente el importe del precio al contado o el nominal del crédito, con derecho a satisfacerlo en los plazos convenidos, exento de todo recargo por cualquier concepto.

En el caso de omisión o inexactitud de los plazos, dicho pago no podrá ser exigido al comprador antes de la finalización del contrato.

2. La omisión de las circunstancias señaladas en los números 6 y 7 del artículo anterior reducirá la obligación del comprador a abonar el interés legal en los plazos convenidos.

3. La omisión de la relación a que se refiere el número 8 del artículo anterior determinará que no será exigible al comprador el abono de los gastos no citados en el contrato, ni la constitución o renovación de garantía alguna.

4. En el caso de que los contenidos a que se refieren los dos apartados anteriores sean inexactos, se modularán, en función del perjuicio que debido a tal inexactitud sufra el comprador, las consecuencias previstas para su omisión.

5. La omisión o expresión inexacta de las demás circunstancias del artículo anterior podrá reducir la obligación del comprador a pagar exclusivamente el importe del precio al contado o, en su caso, del nominal del préstamo. Esta reducción deberá ser acordada por el Juez si el comprador justifica que ha sido perjudicado.

Artículo 9. *Facultad de desistimiento.*

1. El consumidor podrá desistir del contrato dentro de los siete días hábiles siguientes a la entrega del bien, comunicándolo mediante carta certificada u otro medio fehaciente al vendedor y, en su caso, al financiador, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) No haber usado del bien vendido más que a efectos de simple examen o prueba.

b) Devolverlo, dentro del plazo señalado anteriormente, en el lugar, forma y estado en que lo recibió y libre de todo gasto para el vendedor.

El deterioro de los embalajes, cuando fuese necesario para acceder al bien, no impedirá su devolución.

c) Proceder, cuando así se haya pactado, a indemnizar al vendedor en la forma establecida contractualmente, por la eventual depreciación comercial del bien.

Dicha indemnización no podrá ser superior a la quinta parte del precio de venta al contado. A este fin habrá de aplicarse el desembolso inicial si existiera.

d) Reintegrar el préstamo concedido en virtud de alguno de los contratos regulados en el artículo 4.3, en los términos acordados en los mismos para el caso de desistimiento.

2. Este derecho será irrenunciable, sin que la no constancia de tal cláusula en el contrato prive al comprador de la facultad de desistimiento.

Si como consecuencia del ejercicio de este derecho se resolviera el contrato de venta a plazos también se dará por resuelto el contrato de financiación al vendedor y, en tal caso, el financiador sólo podrá reclamar el pago a éste.

3. Una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de la facultad de desistimiento surtirán los efectos derivados del contrato. No obstante, en cualquier momento de vigencia del

contrato, el comprador podrá pagar anticipadamente, de forma total o parcial, el precio pendiente de pago o reembolsar anticipadamente el préstamo obtenido, sin que en ningún caso puedan exigírsele intereses no devengados. En tal supuesto, el comprador sólo podrá quedar obligado a abonar, por razón del pago anticipado o reembolso, la compensación que para tal supuesto se hubiera pactado y que no podrá exceder del 1,5 por 100 del precio aplazado o del capital reembolsado anticipadamente en los contratos con tipo de interés variable y del 3 por 100 en los contratos con tipo de interés fijo. Salvo pacto, los pagos parciales anticipados no podrán ser inferiores al 20 por 100 del precio.

4. En caso de adquisición de vehículos de motor susceptibles de matriculación podrá excluirse mediante pacto el derecho de desistimiento, o modalizarse su ejercicio de forma distinta a lo previsto en esta Ley.

Artículo 10. *Incumplimiento del comprador.*

1. Si el comprador demora el pago de dos plazos o del último de ellos, el vendedor, sin perjuicio de lo que dispone el artículo siguiente, podrá optar entre exigir el pago de todos los plazos pendientes de abono o la resolución del contrato.

Cuando el vendedor optare por la resolución del contrato, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones realizadas. El vendedor o prestamista tendrá derecho:

a) Al 10 por 100 de los plazos vencidos en concepto de indemnización por la tenencia de las cosas por el comprador.

b) A una cantidad igual al desembolso inicial, si existiera, por la depreciación comercial del objeto. Cuando no exista el desembolso inicial, o éste sea superior a la quinta parte del precio de venta al contado, la deducción se reducirá a esta última.

Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la indemnización que en derecho proceda.

2. La falta de pago de dos plazos o del último de ellos dará derecho al tercero que hubiere financiado la adquisición en los términos del artículo 4 para exigir el abono de la totalidad de los plazos que estuvieren pendientes, sin perjuicio de los derechos que le correspondan como cesionario del vendedor y de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 11. *Facultad moderadora de Jueces y Tribunales.*

Los Jueces y Tribunales, con carácter excepcional y por justas causas apreciadas discrecionalmente, tales como desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos, determinando, en su caso, el recargo en el precio por los nuevos aplazamientos de pago.

Igualmente, tendrán facultades moderadoras de las cláusulas penales pactadas para el caso de pago anticipado o incumplimiento por parte del comprador.

Artículo 12. *Competencia judicial.*

(Derogado)

Artículo 13. *Publicidad.*

La publicidad relativa al precio de los bienes ofrecidos en venta a plazos deberá expresar el precio de adquisición al contado y el precio total a plazos. En caso de que se hubiera estipulado un tipo de interés variable, se fijará el precio estimado total según el tipo vigente en el momento de la celebración del contrato, haciendo constar expresamente que se ha calculado así.

En la publicidad y en los anuncios y ofertas exhibidos en locales comerciales, en los que se ofrezca un crédito o la intermediación para la celebración de un contrato sujeto a esta Ley deberá, en todo caso, indicarse el tipo de interés, así como la tasa anual equivalente, mediante un ejemplo representativo.

Artículo 14. *Cláusulas ineficaces.*

Se tendrán por no puestos los pactos, cláusulas y condiciones de los contratos regulados en la presente Ley que fuesen contrarios a sus preceptos o se dirijan a eludir su cumplimiento.

CAPÍTULO III

Otras disposiciones

Artículo 15. *Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.*

1. Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley, será necesaria su inscripción en el Registro a que se refiere el párrafo siguiente. La inscripción se practicará sin necesidad de que conste en los contratos nota administrativa sobre su situación fiscal.

El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se llevará por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles y se sujetará a las normas que dicte el Ministerio de Justicia.

2. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Igualmente se presumirá, salvo prueba en contrario, que los contratos inscritos son válidos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de bienes muebles o de derechos inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Si la demanda contradictoria del dominio inscrito va dirigida contra el titular registral, se entenderá implícita la demanda aludida en el inciso anterior.

3. En caso de embargo preventivo o ejecución forzosa respecto de bienes muebles se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de dichos bienes o sus productos o rentas tan pronto como conste en autos, por certificación del registrador, que sobre los bienes en cuestión constan inscritos derechos en favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiese dirigido contra ella la acción en concepto de heredera de quien aparezca como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspenda el procedimiento.

El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento.

Artículo 16. *Incumplimiento del deudor.*

1. El acreedor podrá recabar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos regulados por la presente Ley mediante el ejercicio de las acciones que correspondan en procesos de declaración ordinarios, en el proceso monitorio o en el proceso de ejecución, conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Únicamente constituirán título suficiente para fundar la acción ejecutiva sobre el patrimonio del deudor los contratos de venta a plazos de bienes muebles que consten en alguno de los documentos a que se refieren los números 4.º y 5.º del apartado segundo del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En caso de incumplimiento de un contrato inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizado en el modelo oficial establecido al efecto, el acreedor podrá dirigirse directa y exclusivamente contra los bienes adquiridos a plazos, con arreglo al siguiente procedimiento:

a) El acreedor, a través de fedatario público competente para actuar en el lugar donde se hallen los bienes, donde haya de realizarse el pago o en el lugar donde se encuentre el domicilio del deudor, requerirá de pago a éste, expresando la cantidad total reclamada y la

causa del vencimiento de la obligación. Asimismo, se apercibirá al deudor de que, en el supuesto de no atender al pago de la obligación, se procederá contra los bienes adquiridos a plazos en la forma establecida en el presente artículo.

Salvo pacto en contrario, la suma líquida exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación expedida por el acreedor, siempre que se acredite, por fedatario público, haberse practicado aquella liquidación en la forma pactada por las partes en el contrato y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al deudor.

b) El deudor, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que sea requerido, deberá pagar la cantidad exigida o entregar la posesión de los bienes al acreedor o a la persona que éste hubiera designado en el requerimiento.

c) Si el deudor no pagase, pero voluntariamente hiciera entrega de los bienes adquiridos a plazos, se procederá a su enajenación en pública subasta, con intervención de Notario o Corredor de Comercio colegiado, según sus respectivas competencias.

En la subasta se seguirán, en cuanto fuesen de aplicación, las reglas establecidas en el artículo 1.872 del Código Civil y disposiciones complementarias, así como las normas reguladoras de la actividad profesional de Notarios y Corredores de Comercio. En la primera subasta servirá como tipo el valor fijado a tal efecto por las partes en el contrato.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el acreedor podrá optar por la adjudicación de los bienes para pago de la deuda sin necesidad de acudir a la pública subasta. En tal caso, será de aplicación lo dispuesto en la letra e) de este apartado.

d) Cuando el deudor no pague la cantidad exigida ni entregue los bienes para la enajenación en pública subasta a que se refiere la letra anterior, el acreedor podrá reclamar del tribunal competente la tutela sumaria de su derecho, mediante el ejercicio de las acciones previstas en los números 10.º y 11.º del apartado primero del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) La adquisición por el acreedor de los bienes entregados por el deudor no impedirá la reclamación entre las partes de las cantidades que correspondan, si el valor del bien en el momento de su entrega por el deudor, conforme a las tablas o índices referenciales de depreciación establecidos en el contrato, fuese inferior o superior a la deuda reclamada.

En caso de no haberse pactado un procedimiento para el cálculo de la depreciación del bien, el acreedor deberá acreditarla en el correspondiente proceso declarativo.

f) La adquisición de los bienes subastados no impedirá la reclamación de las cantidades que correspondan, si el valor del bien obtenido en la subasta fuese inferior o superior a la deuda reclamada.

3. Cuando el bien vendido con pacto de reserva de dominio o prohibición de disponer, inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, se hallare en poder de persona distinta al comprador, se requerirá a ésta, a través de fedatario público, para que, en un plazo de tres días hábiles, pague el importe reclamado o desampare el bien.

Si pagare, se subrogará en el lugar del acreedor satisfecho contra el comprador. Si desamparase el bien, se entenderán con él todas las diligencias del trámite ejecutorio, se siga éste ante fedatario público o en vía judicial, entregándosele el remanente que pudiera resultar después de pagado el actor.

Si el poseedor del bien se opone al pago o al desamparo, se procederá conforme a lo dispuesto en la letra d) y siguientes del apartado anterior.

4. Los requerimientos y notificaciones previstos en los apartados anteriores se efectuarán en el domicilio que a este efecto haya designado el comprador en el contrato inicial. Dicho domicilio podrá ser modificado ulteriormente, siempre que de ello se dé conocimiento al vendedor o acreedor y se haga constar en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

5. El acreedor, para el cobro de los créditos nacidos de los contratos otorgados en escritura pública o en póliza intervenida por Corredor de Comercio colegiado, así como de aquellos contratos formalizados en el modelo oficial establecido al efecto e inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, gozará de la preferencia y prelación establecidos en los artículos 1.922.2.º o y 1.926.1.º a del Código Civil.

Cuando los contratos reúnan estos mismos requisitos formales, y se hubiera inscrito la reserva de dominio pactada, en los supuestos de quiebra o concurso de acreedores no se incluirán en la masa los bienes comprados a plazos mientras no esté satisfecho el crédito

garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta. En los supuestos de suspensión de pagos el acreedor tendrá la condición de singularmente privilegiado, con derecho de abstención según los artículos 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos.

Disposición adicional primera. *Arrendamiento financiero.*

1. Los contratos de arrendamiento financiero, regulados en la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que se refieran a bienes muebles que reúnan las características señaladas en el artículo 1, podrán ser inscritos en el Registro establecido en el artículo 15 de esta Ley.

2. El arrendador financiero podrá recabar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos regulados por la presente Ley mediante el ejercicio de las acciones que correspondan en procesos de declaración ordinarios, en el proceso monitorio o en el proceso de ejecución, conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Únicamente constituirán título suficiente para fundar la acción ejecutiva sobre el patrimonio del deudor los contratos de arrendamiento financiero que consten en alguno de los documentos a que se refieren los números 4.º y 5.º del apartado segundo del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. En caso de incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero que conste en alguno de los documentos a que se refieren los números 4.º y 5.º del apartado segundo del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o que se haya inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y formalizado en el modelo oficial establecido al efecto, el arrendador, podrá pretender la recuperación del bien conforme a las siguientes reglas:

a) El arrendador, a través de fedatario público competente para actuar en el lugar donde se hallen los bienes, donde haya de realizarse el pago o en el lugar donde se encuentre el domicilio del deudor, requerirá de pago al arrendatario financiero, expresando la cantidad total reclamada y la causa del vencimiento de la obligación.

Asimismo, se apercibirá al arrendatario de que, en el supuesto de no atender el pago de la obligación, se procederá a la recuperación de los bienes en la forma establecida en la presente disposición.

b) El arrendatario, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que sea requerido, deberá pagar la cantidad exigida o entregar la posesión de los bienes al arrendador financiero o a la persona que éste hubiera designado en el requerimiento.

c) Cuando el deudor no pague la cantidad exigida ni entregue los bienes al arrendador financiero, éste podrá reclamar del tribunal competente la inmediata recuperación de los bienes cedidos en arrendamiento financiero, mediante el ejercicio de las acciones previstas en el número 11.º del apartado primero del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

d) El Juez ordenará la inmediata entrega del bien al arrendador financiero en el lugar indicado en el contrato. Todo ello, sin perjuicio del derecho de las partes a plantear otras pretensiones relativas al contrato de arrendamiento financiero en el proceso declarativo que corresponda.

La interposición de recurso contra la resolución judicial no suspenderá, en ningún caso, la recuperación y entrega del bien.

4. Los requerimientos y notificaciones, prevenidos en los apartados anteriores, se efectuarán en el domicilio del arrendatario financiero fijado en el contrato inicial.

Dicho domicilio podrá ser modificado ulteriormente siempre que de ello se dé conocimiento al arrendador y se haga constar en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

5. El arrendador financiero tendrá el derecho de abstención del convenio de acreedores, regulado en el artículo 22 de la Ley de Suspensión de Pagos, pudiendo ejercitar los derechos reconocidos en la Ley de forma separada.

En los supuestos de quiebra o concurso de acreedores, los bienes cedidos en arrendamiento financiero no se incluirán en la masa, debiéndose poner a disposición del arrendador financiero, previo reconocimiento judicial, de su derecho.

Lo dispuesto en los párrafos precedentes se entenderá, sin perjuicio del derecho del arrendador financiero, al cobro de las cuotas adeudadas en la fecha de la declaración del

estado legal de suspensión de pagos, quiebra, concurso de acreedores y quita y espera del arrendamiento financiero, en la forma prevista en la Ley para dichos supuestos.

6. Los contratos de arrendamiento financiero se inscribirán en una sección especial del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

7. Lo previsto en los apartados 2, 3, 4 y 5 será de aplicación a los contratos de arrendamiento de bienes muebles.

Disposición adicional segunda. *Anotación preventiva de demanda y embargo.*

Cuando el mandamiento judicial ordene la práctica de una anotación preventiva de embargo o, en su caso, de demanda de propiedad, de un bien mueble no inscrito, el acreedor o demandante podrá solicitar del Juez, en el mismo procedimiento, que requiera del deudor o demandado la inscripción previa y el depósito o secuestro judicial del bien, bajo advertencia de que, en otro caso, dicha anotación abrirá folio en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles para asegurar la ejecución de la resolución judicial.

Dicha anotación tendrá una vigencia de cuatro años y, una vez transcurrido dicho plazo, se cancelará de oficio o a instancia de cualquier interesado, si no consta en el Registro su prórroga.

Las mismas reglas se aplicarán a los procedimientos administrativos de apremio, conforme a su propia naturaleza.

Disposición adicional tercera. *Registro de Bienes Muebles.*

El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integrará en el futuro Registro de Bienes Muebles, a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, conforme disponga su Reglamento.

Disposición adicional cuarta. *Sección de obras y grabaciones audiovisuales.*

Se crea una sección adicional en el Registro de Bienes Muebles destinada a la inscripción, con eficacia frente a terceros, de las obras y grabaciones audiovisuales, sus derechos de explotación y, en su caso, de las anotaciones de demanda, embargos, cargas, limitaciones de disponer, hipotecas, y otros derechos reales impuestos sobre las mismas, en la forma que se determine reglamentariamente.

Disposición transitoria única.

Los contratos de venta a plazos de bienes muebles, nacidos al amparo de la Ley 50/1965, de 17 de julio, se regirán por sus disposiciones. No obstante, los contratos inscritos en el Registro, que hayan nacido bajo el mandato de la Ley 50/1965, se regirán por la presente Ley en todo cuanto no se oponga a lo dispuesto en aquélla.

A los efectos de la aplicación a estos contratos del procedimiento previsto en el artículo 16.2 de esta Ley, servirá de tipo de la primera subasta el precio de venta al contado según conste estipulado en los mismos.

Disposición derogatoria única.

1. Se deroga la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles.
2. Se deroga la disposición final segunda de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.
3. Se deroga el Decreto 1193/1966, de 12 de mayo, por el que se dictan disposiciones complementarias de la Ley 50/1965, sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles.
4. Queda en vigor la Orden de 15 de noviembre de 1982, por la que se aprobó la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en todo aquello que no se oponga a la presente Ley.
5. Quedan sin efecto cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final primera. *Habilitación al Gobierno.*

El Gobierno, a propuesta conjunta de los Ministros de Justicia y de Economía y Hacienda, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición final segunda. *Habilitación al Ministro de Justicia.*

El Ministro de Justicia dictará las disposiciones relativas a la organización y funcionamiento del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

§ 28

Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 164, de 10 de julio de 2003
Última modificación: 7 de mayo de 2020
Referencia: BOE-A-2003-13813

Téngase en cuenta que, con fecha 1 de septiembre de 2020, entró en vigor el texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, [Ref. BOE-A-2020-4859](#).

[...]

TÍTULO II

De la administración concursal

[...]

CAPÍTULO I

Del nombramiento de los administradores concursales

Artículo 27. *Condiciones subjetivas para el nombramiento de administradores concursales.*

(Derogado)

Téngase en cuenta que este artículo se deroga, con efectos de 1 de septiembre de 2020, por la disposición derogatoria única.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo [Ref. BOE-A-2020-4859](#).

No obstante, permanecerá en vigor hasta que se apruebe el reglamento a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre [Ref. BOE-A-2014-9896](#), en la redacción anterior a la entrada en vigor de dicha Ley 17/2014, según establece la disposición transitoria única.1 del citado Real Decreto Legislativo.

Redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 17/2014:

"1. La administración concursal estará integrada por un único miembro, que deberá reunir alguna de las siguientes condiciones:

1.º Ser abogado en ejercicio con cinco años de experiencia profesional efectiva en el ejercicio de la abogacía, que hubiera acreditado formación especializada en Derecho Concursal.

2.º Ser economista, titulado mercantil o auditor de cuentas con cinco años de experiencia profesional, con especialización demostrable en el ámbito concursal.

También podrá designarse a una persona jurídica en la que se integre, al menos, un abogado en ejercicio y un economista, titulado mercantil o auditor de cuentas, y que garantice la debida independencia y dedicación en el desarrollo de las funciones de administración concursal.

2. Como excepción a lo dispuesto en el apartado 1:

1.º En caso de concurso de una entidad emisora de valores o instrumentos derivados que se negocien en un mercado secundario oficial, de una entidad encargada de regir la negociación, compensación o liquidación de esos valores o instrumentos, o de una empresa de servicios de inversión, será nombrado administrador concursal un miembro del personal técnico de la Comisión Nacional del Mercado de Valores u otra persona propuesta por ésta con la cualificación del número 2.º del apartado anterior, a cuyo efecto la Comisión Nacional del Mercado de Valores comunicará al juez la identidad de aquélla.

2.º En caso de concurso de una entidad de crédito o de una entidad aseguradora, el juez nombrará al administrador concursal de entre los propuestos respectivamente por el Fondo de Garantía de Depósitos y el Consorcio de Compensación de Seguros.

3.º En caso de concursos ordinarios de especial trascendencia el juez nombrará, además del administrador concursal previsto en el apartado 1 de este artículo, a un administrador concursal acreedor titular de créditos ordinarios o con privilegio general no garantizado de entre los que figuren en el primer tercio de mayor importe.

A estos efectos, cuando el conjunto de las deudas con los trabajadores por los créditos señalados en el párrafo anterior estuviera incluida en el primer tercio de mayor importe, el juez podrá nombrar como administrador acreedor a la representación legal de los trabajadores, si la hubiere, que deberá designar un profesional que reúna la condición de economista, titulado mercantil, auditor de cuentas o abogado, quedando sometido al mismo régimen de incapacidades, incompatibilidades, prohibiciones, remuneración y responsabilidad que los demás miembros de la administración concursal.

El primer administrador concursal designado será el que ostente la representación de la administración concursal frente a terceros en los términos previstos en esta ley para los supuestos de administración concursal única.

Cuando el acreedor designado sea una Administración pública o una entidad de Derecho Público vinculada o dependiente de ella, la designación del profesional podrá recaer en cualquier empleado público con titulación universitaria, de graduado o licenciado en ámbitos pertenecientes a las ciencias jurídicas o económicas, y su régimen de responsabilidad será el específico de la legislación administrativa.

3. En los decanatos de los juzgados competentes existirá una lista integrada por los profesionales y las personas jurídicas que hayan puesto de manifiesto su disponibilidad para el desempeño de tal función, su formación en materia concursal y, en todo caso, su compromiso de continuidad en la formación en esta materia.

A tal efecto, el Registro Oficial de Auditores de Cuentas y los correspondientes colegios profesionales presentarán, en el mes de diciembre de cada año, para su utilización desde el primer día del año siguiente, los respectivos listados de personas disponibles, incluidas las personas jurídicas. Los profesionales cuya colegiación no resulte obligatoria podrán solicitar, de forma gratuita, su inclusión en la lista en ese mismo período justificando documentalmente la formación recibida y la disponibilidad para ser designados. Igualmente las personas jurídicas recogidas en el inciso final del apartado 1 de este artículo podrán solicitar su inclusión, reseñando los profesionales que las integran y, salvo que ya figuraran en las listas, su formación y disponibilidad.

Las personas implicadas podrán solicitar la inclusión en la lista de su experiencia como administradores concursales o auxiliares delegados en otros concursos, así como de otros conocimientos o formación especiales que puedan ser relevantes a los efectos de su función.

4. Los administradores concursales profesionales se nombrarán por el juez procurando una distribución equitativa de designaciones entre los incluidos en las listas que existan.

No obstante, el juez:

1.º Podrá, apreciándolo razonadamente, designar a unos concretos administradores concursales cuando el previsible desarrollo del proceso exija una experiencia o unos conocimientos o formación especiales, como los vinculados a asegurar la continuidad de la actividad empresarial o que se puedan deducir de la complejidad del concurso.

2.º Para concursos ordinarios deberá designar a quienes acrediten su participación como administradores o auxiliares delegados en otros concursos ordinarios o, al menos, tres concursos abreviados, salvo que el juez considere, de manera motivada, idónea la formación y experiencia de los que designe en atención a las características concretas del concurso.

5. En supuestos de concursos conexos, el juez competente para la tramitación de éstos podrá nombrar, en la medida en que ello resulte posible, una administración concursal única designando auxiliares delegados.

En caso de acumulación de concursos ya declarados, el nombramiento podrá recaer en una de las administraciones concursales ya existentes.

6. Cualquier interesado podrá plantear al Decanato las quejas sobre el funcionamiento o requisitos de la lista oficial u otras cuestiones o irregularidades de las personas inscritas con carácter previo a su nombramiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 168 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial."

[...]

CAPÍTULO III

Estatuto jurídico de los administradores concursales

Artículo 34. *Retribución.*

(Derogado)

Téngase en cuenta que este artículo se deroga, con efectos de 1 de septiembre de 2020, por la disposición transitoria segunda de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre Ref. [BOE-A-2014-9896](#), en la redacción anterior a la entrada en vigor de dicha Ley 17/2014, según establece la disposición transitoria única.1 del citado Real Decreto Legislativo.

No obstante, permanecerá en vigor hasta que se apruebe el reglamento a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre Ref. [BOE-A-2014-9896](#), en la redacción anterior a la entrada en vigor de dicha Ley 17/2014, según establece la disposición transitoria única.1 del citado Real Decreto Legislativo.

Redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 17/2014:

"1. Los administradores concursales tendrán derecho a retribución con cargo a la masa, salvo cuando se trate del personal de las entidades a que se refieren los párrafos 1.º y 2.º del apartado 2 del artículo 27.

2. La retribución de la administración concursal se determinará mediante un arancel que se aprobará reglamentariamente y que atenderá a la cuantía del activo y del pasivo, al carácter ordinario o abreviado del procedimiento, a la acumulación de concursos y a la previsible complejidad del concurso.

El arancel se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

a) Exclusividad. Los administradores concursales sólo podrán percibir por su intervención en el concurso las cantidades que resulten de la aplicación del arancel.

b) Limitación. La administración concursal no podrá ser retribuida por encima de la cantidad máxima que se fije reglamentariamente para el conjunto del concurso.

c) Efectividad. En aquellos concursos en que la masa sea insuficiente, se garantizará el pago de un mínimo retributivo establecido reglamentariamente, mediante una cuenta de garantía arancelaria que se dotará con aportaciones obligatorias de los administradores concursales. Estas dotaciones se detraerán de las retribuciones que efectivamente perciban los administradores concursales en los concursos en que actúen en el porcentaje que se determine reglamentariamente.

3. El juez, previo informe de la administración concursal, fijará por medio de auto y conforme al arancel la cuantía de la retribución, así como los plazos en que deba ser satisfecha.

4. En cualquier estado del procedimiento, el juez, de oficio o a solicitud de deudor o de cualquier acreedor, podrá modificar la retribución fijada, si concurriera justa causa y aplicando el arancel a que se refiere el apartado 2 de este artículo.

5. El auto por el que se fije o modifique la retribución de los administradores concursales será apelable por cualquiera de éstos y por las personas legitimadas para solicitar la declaración de concurso".

[...]

TÍTULO VIII

De las normas procesales generales, del procedimiento abreviado y del sistema de recursos

[...]

CAPÍTULO V

Registro Público Concursal

Artículo 198. *Registro Público Concursal.*

(Derogado)

Téngase en cuenta que este artículo se deroga, con efectos de 1 de septiembre de 2020, por la disposición derogatoria única.1 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo [Ref. BOE-A-2020-4859](#).

No obstante, permanecerá en vigor hasta que se apruebe el reglamento a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre [Ref. BOE-A-2014-9896](#), en la redacción anterior a la entrada en vigor de dicha Ley 17/2014, según establece la disposición transitoria única.1 del citado Real Decreto Legislativo.

Redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 17/2014:

"1. El Registro Público Concursal se llevará bajo la dependencia del Ministerio de Justicia y constará de tres secciones:

a) En la sección primera, de edictos concursales, se insertarán ordenados por concursado y fechas, las resoluciones que deban publicarse conforme a lo previsto en el artículo 23 y en virtud de mandamiento remitido por el secretario judicial.

b) En la sección segunda, de publicidad registral, se harán constar, ordenadas por concursado y fechas, las resoluciones registrales anotadas o inscritas en todos los registros públicos de personas referidos en el artículo 24.1, 2 y 3, incluidas las que declaren concursados culpables o acuerden la designación o inhabilitación de los administradores concursales y en virtud de certificaciones remitidas de oficio por el encargado del registro una vez practicado el correspondiente asiento.

c) En la sección tercera, de acuerdos extrajudiciales, se hará constar la apertura de las negociaciones para alcanzar tales acuerdos y su finalización.

2. La publicación de las resoluciones judiciales o sus extractos tendrá un valor meramente informativo o de publicidad notoria.

3. Reglamentariamente se desarrollarán la estructura, contenido y sistema de publicidad a través de este registro y los procedimientos de inserción y acceso, bajo los principios siguientes:

1.º Las resoluciones judiciales podrán publicarse en extracto, en el que se recojan los datos indispensables para la determinación del contenido y alcance de la resolución con indicación de los datos registrables cuando aquéllas hubieran causado anotación o inscripción en los correspondientes registros públicos.

2.º La inserción de las resoluciones o sus extractos se realizará preferentemente, a través de mecanismos de coordinación con el Registro Civil, el Registro Mercantil o los restantes registros de personas en que constare el concursado persona jurídica, conforme a los modelos que se aprueben reglamentariamente.

3.º El registro deberá contar con un dispositivo que permita conocer y acreditar fehacientemente el inicio de la difusión pública de las resoluciones e información que se incluyan en el mismo.

4.º El contenido del registro será accesible de forma gratuita por Internet u otros medios equivalentes de consulta telemática".

[...]

Disposición adicional primera. *Referencias legales a los procedimientos concursales anteriormente vigentes.*

Los jueces y tribunales interpretarán y aplicarán las normas legales que hagan referencia a los procedimientos concursales derogados por esta ley poniéndolas en relación con las del concurso regulado en ésta, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad y, en particular, a las siguientes reglas:

1.^a Todas las referencias a la suspensión de pagos o al procedimiento de quita y espera contenidas en preceptos legales que no hayan sido expresamente modificados por esta ley se entenderán realizadas al concurso en el que no se haya producido la apertura de la fase de liquidación.

2.^a Todas las referencias a la quiebra o al concurso de acreedores contenidas en preceptos legales que no hayan sido expresamente modificados por esta ley se entenderán realizadas al concurso en el que se haya producido la apertura de la fase de liquidación.

3.^a Todas las declaraciones de incapacidad de los quebrados o concursados y las prohibiciones para el desempeño por éstos de cargos o funciones o para el desarrollo de cualquier clase de actividades establecidas en preceptos legales no modificados expresamente por esta ley se entenderán referidas a las personas sometidas a un procedimiento de concurso en el que se haya producido la apertura de la fase de liquidación.

[...]

Disposición adicional tercera. *Reforma de las leyes de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada.*

El Gobierno remitirá al Congreso de los Diputados un Proyecto de Ley de modificación de la Ley de Sociedades Anónimas, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 12 de diciembre, y de la Ley 21/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, a fin de adecuarlas a esta ley.

[...]

Disposición transitoria primera. *Procedimientos concursales en tramitación.*

Los procedimientos de concurso de acreedores, quiebra, quita y espera y suspensión de pagos que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta ley continuarán rigiéndose hasta su conclusión por el derecho anterior, sin más excepciones que las siguientes:

1. Será de inmediata aplicación lo dispuesto en los artículos 176 a 180 de esta ley, con exclusión de los incisos 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 176. A estos efectos, se entenderá: que la referencia a la fase común del concurso del apartado 1.5.º del artículo 176 está hecha al trámite de reconocimiento de créditos o su equivalente ; que la referencia al incidente concursal del apartado 5 del mismo precepto está hecha al procedimiento del artículo 393 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; que contra la sentencia que resuelva la oposición a la conclusión del concurso cabrá el recurso de apelación ; y que contra la sentencia que resuelva este último cabrá el recurso de casación o el de infracción procesal en los términos previstos en la referida ley.

2. La resolución judicial que declare el incumplimiento de un convenio aprobado en cualquiera de los procedimientos concursales a que se refiere esta disposición transitoria y gane firmeza después de la entrada en vigor de esta ley producirá la apertura de oficio del concurso del deudor a los solos efectos de tramitar la fase de liquidación regulada en ella. Conocerá de este concurso el mismo juzgado que hubiere tramitado el precedente procedimiento concursal.

3. En la quiebra de cualquier clase de sociedades no podrá aprobarse ninguna proposición de convenio antes de que haya concluido el trámite de reconocimiento de créditos.

4. Las proposiciones de convenio que se formulen con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley en cualquiera de los procedimientos concursales a que se refiere esta disposición transitoria deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 99 y 100 de la referida Ley. En la tramitación y aprobación de estas proposiciones conforme al procedimiento que en cada caso corresponda, será de aplicación lo establecido en el artículo 103, en el apartado 3 del artículo 118 y en el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 121 de esta ley, debiendo entenderse que el plazo para la presentación de adhesiones escritas comprende desde la presentación de la propuesta de convenio hasta el momento de formación de la lista de asistentes a la junta en que será sometida a aprobación, salvo que se trate de suspensiones de pagos o quiebras de sociedades en las que el convenio deba aprobarse sin celebración de junta, en cuyo caso ese plazo será el señalado para presentar adhesiones en el correspondiente procedimiento.

5. Las resoluciones que se dicten con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley serán recurribles con arreglo a las especialidades previstas en el artículo 197.

Disposición transitoria segunda. *Juzgados de lo Mercantil.*

Hasta el momento en que entren en funcionamiento los Juzgados de lo Mercantil, las funciones atribuidas a los mismos serán asumidas por los actuales Juzgados de Primera Instancia e Instrucción competentes conforme a la Ley de Demarcación y Planta Judicial, aplicándose las reglas de competencia establecidas en el artículo 10 y concordantes de esta ley.

[...]

Disposición final trigésima segunda. *Título competencial.*

La presente Ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado conforme al artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las comunidades autónomas.

Disposición final trigésima tercera. *Proyecto de Ley reguladora de la concurrencia y prelación de créditos.*

En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de ley reguladora de la concurrencia y prelación de créditos en caso de ejecuciones singulares.

Disposición final trigésima cuarta. *Arancel de retribuciones.*

En un plazo no superior a nueve meses, el Gobierno aprobará, mediante real decreto, el arancel de las retribuciones correspondientes a la administración concursal.

Disposición final trigésima quinta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de septiembre de 2004, salvo en lo que se refiere a la modificación de los artículos 463, 472 y 482 de la Ley de Enjuiciamiento Civil efectuada por la disposición final tercera y al mandato contenido en la Disposición final

trigesimosegunda, que entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

[...]

Información relacionada

- Puede consultarse, con efectos meramente informativos, la tabla de correspondencias de los preceptos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, con los del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en virtud de la disposición adicional tercera del mismo, a través de la página web de los [Ministerios de Justicia y de Asuntos Económicos y Transformación Digital](#)
- Téngase en cuenta que las referencias hechas a "los administradores concursales" se entenderán hechas a "la administración concursal", según establece la disposición final 1 de la Ley 38/2011, de 10 de octubre. Ref. [BOE-A-2011-15938](#).

§ 29

Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática
«BOE» núm. 127, de 7 de mayo de 2020
Última modificación: 29 de junio de 2023
Referencia: BOE-A-2020-4859

I

La historia de la Ley Concursal es la historia de sus reformas. Es difícil encontrar una ley que, en tan pocos años, haya experimentado tantas y tan profundas modificaciones. Las esperanzas que había suscitado ese derecho de nueva planta, con la lógica aspiración a la estabilidad normativa, pronto se desvanecieron: desde la fecha de promulgación de esta ley, sucesivas leyes y decretos-leyes, con un ritmo acentuado en la décima legislatura, han sustituido principios y enmendado normas legales, a la vez que han constituido el cauce para la inclusión de nuevas instituciones y de nuevas soluciones.

Durante la gestación de la que habría de ser la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se había debatido sobre la conveniencia de incorporar al entonces derecho proyectado las instituciones propias del denominado derecho preconcursal, aprovechando para ello algunas experiencias de otros ordenamientos jurídicos; se habían identificado los riesgos que comportaba la rígida estructura del procedimiento, dividido en fases, y los derivados de un exceso en la atribución de competencias al juez del concurso, en detrimento del imprescindible ámbito de autonomía de la administración concursal; y, en fin, se había advertido de los costes, de tiempo y económico, del diseño en que se trabajaba.

Sin embargo, la mala experiencia que, en el inmediato pasado, había supuesto la deformación de los procedimientos formalmente predispuestos para el tratamiento de situaciones de iliquidez, que habían terminado por superponerse a los procedimientos tradicionales para la solución de las auténticas insolvencias, militaba en contra de la distinción entre el derecho concursal y el preconcursal. La admisión de la insolvencia inminente como presupuesto alternativo para el concurso voluntario se consideraba suficiente. Y, además, quizás faltase perspectiva para apreciar que los nuevos institutos emergentes en otros sistemas legislativos poco tenían que ver con las antiguas suspensiones de pagos.

De otro lado, la alegada rigidez del procedimiento concursal y las muchas funciones atribuidas al juez del concurso no se consideraban especial problema por la simultánea creación de los Juzgados especializados en los que se confiaba plenamente para una segura y rápida tramitación de los concursos de acreedores. En el ánimo del legislador la figura del convenio anticipado era el cauce predispuesto para la rápida solución de la insolvencia.

Pero, a poco de promulgada la ley, la profunda crisis duradera por la que atravesó la economía española, evidenció los defectos y las insuficiencias de la nueva normativa, y el correlativo aumento de los procedimientos concursales no tardó en colapsar los juzgados de lo mercantil. Al mismo tiempo, comenzaron a apreciarse síntomas de la «huida de la Ley Concursal». En efecto, algunas importantes sociedades españolas en situación de crisis, en lugar de solicitar el concurso por razón de una insolvencia real o inminente, acudían, siempre que era posible, a foros extranjeros, con buenos resultados, para beneficiarse de soluciones de las que carecía la legislación española.

El legislador español se sintió constreñido a intervenir, con frecuencia, invocando razones de extraordinaria y urgente necesidad, para tratar de dar solución adecuada a lo que no la tenía, aunque ello comportara, en ocasiones, la sustitución de elementos básicos del recién estrenado sistema concursal y la ampliación de las posibilidades que originariamente ofrecía la nueva ley con el fin de conseguir una más adecuada, más flexible y más justa solución de los intereses en conflicto. Entre otras modificaciones fundamentales, pueden mencionarse la incorporación del criterio del valor razonable del bien o del derecho sobre el que se hubiere constituido la garantía como límite del privilegio especial del crédito garantizado, el reconocimiento del derecho del deudor a solicitar en cualquier momento la apertura de la liquidación, el régimen de los concursos sin masa suficiente para hacer frente a los costes el procedimiento y la introducción del beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho del que, en ciertas condiciones, puede gozar el deudor persona natural.

Junto con reformas estables, aquellas que, una vez introducidas, no han sido objeto de reconsideración, ha habido casos de reformas de lo reformado, en un proceso continuado de diseño y rediseño, como sucedió con el régimen de los acuerdos de refinanciación, a medida que se manifestaban las insuficiencias de las primeras soluciones, acentuando así la inestabilidad de la normativa. De aquel derecho que aspiraba a ser estable se pasó así a un derecho en perpetua refacción.

Esa acumulación de reformas justificó que la disposición final octava de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, habilitara al Gobierno para aprobar un texto refundido de la Ley 22/2003, de 9 de julio. La finalización del plazo establecido para la refundición ha motivado que en la Ley 1/2019, de 20 de febrero, de Secretos Empresariales, se incluyera una disposición final tercera que habilitaba un nuevo plazo para aprobar un texto refundido a propuesta de los Ministros de Justicia y del entonces denominado de Economía y Empresa. Esta autorización incluye la facultad de regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que deban ser refundidos.

En pocos casos la necesidad de un texto refundido es más necesaria. Las dificultades que, tras tantas reformas, suscita la lectura y la interpretación de las normas legales e incluso la comprensión de la lógica interna del sistema concursal vigente exigían no posponer por más tiempo esa tarea que, aunque delicada, resulta insoslayable afrontar.

II

Las Cortes Generales han establecido el método y, al mismo tiempo, fijado los límites del encargo al poder ejecutivo. El texto refundido de la Ley Concursal debe ser el resultado de la regularización, la aclaración y la armonización de unas normas legales que, como las que son objeto de refundición, han nacido en momentos distintos y han sido generadas desde concepciones no siempre coincidentes. Regularizar significa ajustar, reglar o poner en orden. Aclarar es verbo de múltiples significados: a veces, alude a quitar lo que impide apreciar la realidad de alguna cosa; otras, implica la idea de explicar. Y armonizar equivale a hacer que no discuerden dos o más partes de un todo. La autorización no se circunscribe a la mera formulación de un texto consolidado, sino que incluye esa triple facultad. La fidelidad al mandato recibido impide, pues, la mera yuxtaposición de artículos. De las dos posibilidades que ofrece la Constitución (artículo 82.5), las Cortes han optado por la más ambiciosa. Esa fidelidad al mandato parlamentario exige desarrollar una compleja actuación en pos de ese triple objetivo en el que, por razón del interés general, descansa la decisión legal.

Los amplios términos con que ha sido configurada la delegación al Gobierno para la elaboración del texto refundido permiten así solucionar un buen número de problemas sin alterar el sistema legal vigente. De ahí que, al redactar el texto refundido, el Gobierno no se haya limitado a reproducir, con mejor orden, las normas legales objeto de la refundición, sino

que haya debido incidir en esa normativa en una muy delicada labor para cumplir fielmente la encomienda recibida. Ordenar un texto que las sucesivas reformas habían desordenado; redactar las proposiciones normativas de modo que sean fáciles de comprender y, por ende, de aplicar, y eliminar contradicciones –o incluso normas duplicadas o innecesarias– han sido pautas esenciales que han guiado la encomienda recibida.

La doctrina del Consejo de Estado ha señalado que regularizar, aclarar y armonizar textos legales supone, en primer lugar, la posibilidad de alterar la sistemática de la ley y, en segundo lugar, la posibilidad de alterar la literalidad de los textos para depurarlos en la medida necesaria para eliminar las dudas interpretativas que pudieran plantear.

En primer lugar, la alteración de la sistemática facilita la identificación de la norma y la comprensión de la función que cumple. Con la nueva sistemática, se aspira a que la aplicación del derecho no tenga como presupuesto la previa localización de la norma a aplicar. La determinación del derecho aplicable no puede tener mayores dificultades que la interpretación jurídica de las leyes.

Al servicio de esta manifestación del principio de la seguridad jurídica en que la reordenación consiste, el texto refundido se divide en tres libros: el primero, el más extenso, está dedicado al concurso de acreedores. Pero el lector del texto pronto comprobará que, en la distribución de la materia entre los distintos títulos de que se compone este primer libro, existen diferencias importantes con la sistemática de la Ley 22/2003, de 9 de julio. Así, por ejemplo, hay un título específico sobre los órganos del concurso, dividido en dos capítulos, uno dedicado al juez del concurso y otro a la administración concursal; hay, al igual que en la Propuesta de Anteproyecto de Ley Concursal de 1995, un título sobre la masa activa y otro sobre la masa pasiva; hay un título sobre el informe de la administración concursal; hay un título propio para el pago de los créditos a los acreedores; y un título sobre publicidad. Esta nueva sistemática ha supuesto el traslado y la recolocación de muchas normas contenidas en títulos diferentes de la Ley Concursal. Entre otros muchos ejemplos significativos, en el título IV, dedicado a la masa activa, no solo se incluye lo relativo a la composición de esa masa o lo relativo a la conservación de la misma, sino también las reglas generales de enajenación de los bienes y derechos que la componen, muchas de ellas ahora contenidas en el título sobre liquidación; el régimen de la reintegración de la masa, procedente del título sobre los efectos de la declaración de concurso; el régimen de la reducción de la masa; y la regulación de los créditos contra la masa, que se enumeraban en aquella parte de la ley que tenía por objeto la composición de la masa pasiva, incluidas las especialidades en caso de insuficiencia de la masa para hacer frente a dichos créditos, materia de la que se ocupaba el título dedicado a la conclusión del concurso.

Las normas concursales generales se integran en los doce primeros títulos de este libro. Simultáneamente, se han excluido de esos títulos aquellas normas especiales que estaban dispersas por el articulado, sin distraer al aplicador del derecho con aquellas particularidades de ámbito más o menos restringido. En el título XIV, que es el título final de este libro I, se han agrupado, junto con el concurso de la herencia, las especialidades del concurso de aquel deudor que tenga determinadas características subjetivas u objetivas.

El libro II está dedicado a ese otro derecho de la crisis que es alternativo –y, en ocasiones, previo– al derecho tradicional de la insolvencia. Este segundo libro se divide en cuatro títulos independientes: el primero, procedente del artículo 5 bis, tiene como objeto la comunicación de la apertura de negociaciones con los acreedores; el segundo, se ocupa de los acuerdos de refinanciación, cuyo episódico régimen, tan trabajosamente diseñado por el legislador, adquiere ese mínimo de unidad y autonomía que todos reclamaban; el tercero es el relativo a los acuerdos extrajudiciales de pago, cuya disciplina se ha añadido a la Ley Concursal por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, modificado por la Ley 25/2015, de 28 de junio; y el último se ocupa de las especialidades del concurso consecutivo, sea a un acuerdo de refinanciación, sea a un acuerdo extrajudicial de pagos. Se ha optado por mantener la terminología de esos nuevos instrumentos legales por ser la incorporada al anejo A del Reglamento (UE) 2015/848, del Parlamento y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia.

Pero la elaboración de este libro ha sido, probablemente, la de mayor dificultad técnica: dificultad por las reconocidas deficiencias, incluso terminológicas, del régimen de estos «expedientes» o «procedimientos». Quizás sea aquí donde los límites de la refundición

resultan más patentes: no faltarán quienes consideren que el Gobierno hubiera debido aprovechar la ocasión para clarificar más el régimen jurídico aplicable a esos institutos y, en especial, del régimen aplicable a los acuerdos de refinanciación –un régimen más preocupado por la consecución de determinados objetivos que por la tipificación institucional–, solventando las muchas dudas que la aplicación de las normas legales ha permitido identificar. Sin embargo, en la refundición de esas normas se ha procedido con especial prudencia para evitar franquear los límites de la encomienda, pues la delegación para aclarar no es delegación para reconstruir sobre nuevas bases las instituciones.

En fin, en el libro III se incluyen las normas de derecho internacional privado que hasta ahora contenía el título IX de la Ley Concursal. La razón de la creación de este último libro se encuentra en el ya citado Reglamento (UE) 2015/848. A diferencia del Reglamento (CE) 1346/2000, del Consejo, de 29 de mayo de 2000, el nuevo Reglamento, es de aplicación no solo a los concursos de acreedores, sino también a los «procedimientos» que el texto refundido agrupa en el libro II. Existen normas del derecho internacional privado de la insolvencia, hasta ahora circunscritas al concurso de acreedores, que deberán aplicarse a los acuerdos de refinanciación y a los acuerdos extrajudiciales de pagos, por lo que la coherencia sistemática exigía esta posposición.

En segundo lugar, la alteración de la literalidad de un buen número de textos es la manifestación más significativa del mandato de claridad. Un elevado número de artículos se han redactado de nuevo, para precisar, sin alterar el contenido, cuál es la interpretación de la norma. La terminología se ha unificado; el sentido de la norma se hace coincidir con la formulación, evitando el mayor número de incertidumbres posibles; y las fórmulas legislativas más complejas se exponen con la mayor simplicidad posible.

Esta alteración de la literalidad ha ido unida a una nueva relación entre el continente y el contenido. En el texto originario de la Ley Concursal y, sobre todo, en el ya reformado existían artículos que, por razón de la materia, era aconsejable dividir en varios independientes. En el texto refundido se dedica un artículo a cada materia, evitando que un mismo precepto se ocupe de heterogéneas o distintas cuestiones y, al mismo tiempo, el epígrafe de cada artículo intenta anticipar el objeto de la norma. En casos concretos, un solo artículo de la Ley Concursal ha dado lugar a todo un capítulo o a toda una sección. Así, el artículo 5 bis de la Ley Concursal, sobre comunicación de negociaciones con los acreedores; el artículo 64, sobre los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos de trabajo; el artículo 100, sobre contenido de la propuesta de convenio; el artículo 149, sobre reglas legales en materia de liquidación de la masa activa; el artículo 176 bis, sobre especialidades de la conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa; o el artículo 178 bis, sobre el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho. Un caso particular es el artículo 71 bis, sobre el régimen especial de rescisión de determinados acuerdos de refinanciación, y de la disposición adicional cuarta, sobre homologación de esos acuerdos, que han dado lugar a todo un título. La consecuencia de la utilización de estos criterios ha sido el sustancial aumento del número de artículos. La Ley Concursal apenas supera los 250 artículos; el texto refundido casi ha multiplicado por tres este número.

Pero no solo esto: al redactar el texto refundido, el Gobierno no solo aspira a ofrecer un conjunto normativo que fuera sistemático y que fuera claro e inteligible. Por supuesto, el texto refundido no puede incluir modificaciones de fondo del marco legal refundido, así como tampoco introducir nuevos mandatos jurídicos inexistentes con anterioridad o excluir mandatos jurídicos vigentes. Pero, dentro de los límites fijados por las Cortes, la tarea exigía, como en ocasiones similares ha señalado el Consejo de Estado, actuar «con buen sentido» pues la refundición no puede ser una tarea meramente mecánica, sino que requiere, a veces, ajustes importantes para mantener la unidad de las concepciones; para convertir en norma expresa principios implícitos; para completar las soluciones legales colmando lagunas cuando sea imprescindible; y, en fin, para rectificar las incongruencias, sean originarias, sean consecuencia de las sucesivas reformas, que se aprecien en las normas legales contenidas dentro de la misma Ley. Por estas razones, la labor técnica que supone la elaboración de un texto refundido, cuando la delegación es tan amplia, implica no solo interpretación, sino también integración –es decir, un «contenido innovador», sin el cual carecería de sentido la delegación legislativa–, pudiendo incluso llegar a la explicitación de normas complementarias a las que son objeto de refundición (sentencias del Tribunal Constitucional números

122/1992, de 28 de septiembre, y 166/2007, de 4 de julio). En el texto refundido que ahora aprueba el Gobierno, el aplicador del derecho comprobará a cada paso la importancia que ha tenido este criterio orientador, el tesón por la coherencia con los principios, esa preocupación por explicitar lo implícito o esa frecuencia de normas complementarias.

La imprescindible reordenación, clarificación y armonización del derecho vigente que representa este texto refundido no excluye que el proceso de reforma del derecho de la insolvencia haya finalizado. España tiene pendiente de transponer la Directiva (UE) 2019/1023, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, que tiene como finalidad establecer mecanismos de alerta ante el riesgo de insolvencia, dar una regulación más completa y coherente a los procesos de reestructuración preventiva de las deudas, simplificar el derecho concursal, aumentar la eficiencia, aligerar costes, y ampliar las posibilidades de obtención del beneficio de liberación de deudas. Pero el texto refundido que ahora se aprueba constituye la base idónea para acometer de forma más ordenada, clara y sistemática esa inexcusable transposición, tarea que, ya por sí misma reviste extraordinaria dificultad.

El Derecho concursal se reivindica como una herramienta fundamental para la conservación de tejido empresarial y empleo; y de ello es consciente el legislador y la propia Unión Europea que ha desarrollado una importante iniciativa normativa a través de Directivas como la mencionada inmediatamente antes. Esta finalidad conservativa del Derecho concursal se manifiesta no solo a través de normas con vocación de permanencia como el presente texto refundido, sino que en el contexto de la crisis sanitaria originada por el COVID-19 también se han adoptado medidas urgentes, de naturaleza temporal y extraordinaria, con incidencia en el ámbito concursal. El ámbito temporal de aplicación de estas medidas es limitado, pues tratan de atender de manera extraordinaria y urgente la situación de los procesos concursales tras la finalización del estado de alarma y la situación de las empresas afectadas por la disminución o el cese de actividad motivada precisamente por las consecuencias económicas generadas por la mencionada crisis sanitaria, de modo que durante un cierto período de tiempo ambas normas, texto refundido y normas excepcionales, coincidirán en su aplicación, si bien cada una en su respectivo ámbito.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia y de la Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de mayo de 2020,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de la Ley Concursal.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal que se inserta a continuación.

Disposición adicional primera. *Grupos de sociedades.*

A los efectos del texto refundido de la Ley Concursal se entenderá por grupo de sociedades el definido en el artículo 42.1 del Código de Comercio, aunque el control sobre las sociedades directa o indirectamente dependientes lo ostente una persona natural o una persona jurídica que no sea sociedad mercantil.

Disposición adicional segunda. *Remisiones normativas.*

Las referencias normativas contenidas en otras disposiciones a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

Disposición adicional tercera. *Tabla de correspondencias.*

Dentro del mes siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de este real decreto legislativo se divulgará a través de la página web de los Ministerios de Justicia y de Asuntos Económicos y Transformación Digital, con efectos meramente informativos, una tabla de correspondencias de los preceptos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, con los del texto refundido que se aprueba mediante este real decreto legislativo.

Disposición adicional cuarta. *Estadística concursal.*

El Gobierno adoptará las medidas pertinentes para garantizar la elaboración, a partir de la información suministrada por la oficina judicial, los Registros Mercantiles y el Registro público concursal, de estadísticas que permitan evaluar el funcionamiento del sistema concursal y contribuyan a la organización y funcionamiento de la cuenta de garantía arancelaria.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio.*

1. El contenido de los artículos 57 a 63, 84 a 89, 560 a 566 y 574.1 todos ellos inclusive, de este texto refundido, que corresponda a las modificaciones introducidas en los artículos 27, 34 y 198 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, por la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial, entrarán en vigor cuando se apruebe el reglamento a que se refiere la disposición transitoria segunda de dicha ley. Entre tanto permanecerán en vigor los artículos 27, 34 y 198 de la Ley Concursal en la redacción anterior a la entrada en vigor de dicha Ley 17/2014, de 30 de septiembre.

2. El contenido de los artículos 91 a 93, ambos inclusive, de este texto refundido, correspondientes a los artículos 34 bis a 34 quáter de la Ley 22/2003, de 9 de julio, introducidos por Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, entrarán en vigor cuando se apruebe el desarrollo reglamentario de la cuenta de garantía arancelaria.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Se derogan los artículos 1 a 242 bis, así como las disposiciones adicionales segunda, segunda bis, segunda ter, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y las disposiciones finales quinta y sexta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

No obstante, la derogación de sus disposiciones adicionales y finales señaladas en el párrafo anterior no afectará a los contenidos de las leyes modificadas por las mismas, que se mantienen en sus términos actualmente vigentes:

a) Disposición adicional primera. Referencias legales a los procedimientos concursales anteriormente vigentes.

b) Disposición adicional tercera. Reforma de las leyes de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada.

c) Disposición transitoria primera. Procedimientos concursales en tramitación.

d) Disposición transitoria segunda. Juzgados de lo Mercantil.

e) Disposición final primera. Reforma del Código Civil.

f) Disposición final segunda. Reforma del Código de Comercio.

g) Disposición final tercera. Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

h) Disposición final cuarta. Reforma de la Ley de Asistencia Jurídica Gratuita.

i) Disposición final séptima. Reforma de la Ley Hipotecaria.

j) Disposición final octava. Reforma de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

k) Disposición final novena. Reforma de la Ley de Hipoteca Naval.

l) Disposición final décima. Reforma de la Ley General Presupuestaria.

m) Disposición final undécima. Modificación de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

n) Disposición final undécima bis. Reforma de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

o) Disposición final undécima ter. Modificación de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

p) Disposición final duodécima. Reforma de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

q) Disposición final decimotercera. Reforma de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

r) Disposición final decimocuarta. Reforma del Estatuto de los Trabajadores.

s) Disposición final decimoquinta. Reforma de la Ley de Procedimiento Laboral.

- t) Disposición final decimosexta. Reforma de la Ley General de la Seguridad Social.
- u) Disposición final decimoséptima. Reforma de la Ley Cambiaria y del Cheque.
- v) Disposición final decimooctava. Reforma de la Ley del Mercado de Valores.
- x) Disposición final decimonovena. Reforma de la Ley del Mercado Hipotecario y de la Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.
- y) Disposición final vigésima. Reforma de la Ley de Sociedades Anónimas.
- z) Disposición final vigésima primera. Reforma de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.
 - aa) Disposición final vigésima segunda. Reforma de la Ley de Cooperativas.
 - ab) Disposición final vigésima tercera. Reforma de la Ley de Sociedades de Garantía Recíproca.
 - ac) Disposición final vigésima cuarta. Reforma de la Ley de entidades de capital-riesgo.
 - ad) Disposición final vigésima quinta. Reforma de la Ley de agrupaciones de interés económico.
 - ae) Disposición final vigésima octava. Reforma de la Ley de Contrato de Seguro.
 - af) Disposición final vigésima novena. Reforma de la Ley sobre Contrato de Agencia.
 - ag) Disposición final trigésima. Reforma de la Ley de Navegación Aérea.
 - ah) Disposición final trigésima primera. Reforma de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios.
 - ai) Disposición final trigésima segunda. Título competencial.
 - aj) Disposición final trigésima tercera. Proyecto de Ley reguladora de la concurrencia y prelación de créditos.
 - ak) Disposición final trigésima cuarta. Arancel de retribuciones.

2. Quedan también derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este real decreto legislativo y en el texto refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

- a) Disposición adicional tercera de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica.
- b) Letra d) del apartado 1 de la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros.
- c) La disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.
- d) Disposición adicional primera; apartados 1 y 2 de la disposición final tercera de la Ley 6/2005, de 22 de abril sobre saneamiento y liquidación de las entidades de crédito.
- e) Capítulo III (artículos 6 a 12); disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; disposiciones transitorias segunda a octava del Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica.
- f) Artículo decimoséptimo de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial.
- g) Disposición final tercera de la Ley 11/2011, de 20 de mayo, de reforma de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje y de regulación del arbitraje institucional en la Administración General del Estado.
- h) Disposición final sexta de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
- i) Artículo 10 del Real Decreto-ley 11/2013, de 2 de agosto, para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social.
- j) Artículo 21; artículo 31; disposición transitoria de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.
- k) Disposición final séptima de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias.
- l) Artículo 10 de la Ley 1/2014, de 28 de febrero, para la protección de los trabajadores a tiempo parcial y otras medidas urgentes en el orden económico y social.

- m) Artículo único del Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.
- n) Artículo único del Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.
- o) Artículo único de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.
- p) Artículo 1; disposiciones adicionales primera, segunda y tercera; y disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- q) Disposición final primera de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.
- r) Disposición final quinta de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal.
- s) Disposición final quinta de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.
- t) Disposición final quinta de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
- u) Artículo 1 y disposición transitoria primera de la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- v) Disposición final quinta de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Disposición final primera. *Título competencial.*

El texto refundido de la Ley Concursal se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de «legislación mercantil» y de «legislación procesal».

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto legislativo y el texto refundido de la Ley Concursal que aprueba entrarán en vigor el 1 de septiembre del año 2020.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL

LIBRO PRIMERO

Del concurso de acreedores

TÍTULO I

De la declaración de concurso

CAPÍTULO I

De los presupuestos de la declaración de concurso

Artículo 1. *Presupuesto subjetivo.*

1. La declaración de concurso procederá respecto de cualquier deudor, sea persona natural o jurídica.
2. Los deudores incluidos en el ámbito de aplicación del libro tercero se sujetarán exclusivamente a las disposiciones de ese libro.
3. Las entidades que integran la organización territorial del Estado, los organismos públicos y demás entes de derecho público no podrán ser declarados en concurso.

Artículo 2. *Presupuesto objetivo.*

1. La declaración de concurso procederá en caso de insolvencia del deudor.
2. La solicitud de declaración de concurso presentada por el deudor deberá fundarse en que se encuentra en estado de insolvencia.
3. La insolvencia podrá ser actual o inminente. Se encuentra en estado de insolvencia actual el deudor que no puede cumplir regularmente sus obligaciones exigibles. Se encuentra en estado de insolvencia inminente el deudor que prevea que dentro de los tres meses siguientes no podrá cumplir regular y puntualmente sus obligaciones.
4. La solicitud de declaración de concurso presentada por cualquier acreedor deberá fundarse en alguno de los siguientes hechos externos reveladores del estado de insolvencia:
 - 1.º La existencia de una previa declaración judicial o administrativa de insolvencia del deudor, siempre que sea firme.
 - 2.º La existencia de un título por el cual se haya despachado mandamiento de ejecución o apremio sin que del embargo hubieran resultado bienes libres conocidos bastantes para el pago.
 - 3.º La existencia de embargos por ejecuciones en curso que afecten de una manera general al patrimonio del deudor.
 - 4.º El sobreseimiento generalizado en el pago corriente de las obligaciones del deudor.
 - 5.º El sobreseimiento generalizado en el pago de las obligaciones tributarias exigibles durante los tres meses anteriores a la solicitud de concurso; el de las cuotas de la seguridad social y demás conceptos de recaudación conjunta durante el mismo período, o el de los salarios e indemnizaciones a los trabajadores y demás retribuciones derivadas de las relaciones de trabajo correspondientes a las tres últimas mensualidades.
 - 6.º El alzamiento o la liquidación apresurada o ruinosa de sus bienes por el deudor.

CAPÍTULO II

De la legitimación

Artículo 3. *Legitimación.*

1. Para solicitar la declaración de concurso están legitimados el deudor y cualquiera de sus acreedores.

Si el deudor fuera persona jurídica, será competente para decidir sobre la presentación de la solicitud el órgano de administración o de liquidación.
2. Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, no está legitimado el acreedor que, dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud, hubiera adquirido el crédito por actos *inter vivos* y a título singular, después de su vencimiento.
3. Para solicitar la declaración de concurso de una sociedad, están también legitimados los socios que sean personalmente responsables de las deudas de aquella.

Artículo 4. *De la intervención del Ministerio Fiscal.*

1. Cuando en las actuaciones por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico se pongan de manifiesto indicios de estado de insolvencia de algún presunto responsable penal, el Ministerio Fiscal instará del juez que conozca de la causa la comunicación de aquellos hechos a los acreedores cuya identidad resulte de las actuaciones penales en curso, a fin de que, en su caso, puedan solicitar la declaración de concurso o ejercitar las acciones que les correspondan.
2. De igual modo, el Ministerio Fiscal instará del juez que esté conociendo de la causa la comunicación de los hechos al juez competente para conocer del concurso del deudor por si respecto de este se encontrase en tramitación un concurso de acreedores.

CAPÍTULO III

De la declaración de concurso a solicitud del deudor

Sección 1.^a Del deber de solicitar la declaración de concurso

Artículo 5. *Deber de solicitar la declaración de concurso.*

1. El deudor deberá solicitar la declaración de concurso dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiera conocido o debido conocer el estado de insolvencia actual.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá que el deudor ha conocido que se encuentra en estado de insolvencia cuando hubiera acaecido alguno de los hechos que pueden servir de fundamento a una solicitud de cualquier otro legitimado.

Sección 2.^a De la solicitud del deudor

Artículo 6. *Solicitud del deudor.*

1. El deudor que inste la declaración del propio concurso deberá expresar en la solicitud el estado de insolvencia actual o inminente en que se encuentre y acompañar todos los documentos que considere necesarios para acreditar la existencia de ese estado.

2. La solicitud se presentará por procurador en el modelo oficial, con la firma de este y de abogado. El poder en el que el deudor otorgue la representación al procurador habrá de estar autorizado por notario o ser conferido *apud acta* por comparecencia personal ante el letrado de la Administración de Justicia de cualquier oficina judicial o por comparecencia electrónica en la correspondiente sede judicial y deberá ser especial para solicitar el concurso.

Artículo 7. *Documentos generales.*

A la solicitud de declaración de concurso, el deudor acompañará los documentos siguientes:

1.º Una memoria expresiva de la historia económica y jurídica del deudor; de la actividad o actividades a que se haya dedicado durante los tres últimos años y de los establecimientos, oficinas y explotaciones de que sea titular, y de las causas del estado de insolvencia en que se encuentre.

Si el deudor fuera persona casada, indicará en la memoria la identidad del cónyuge, la fecha del matrimonio, el régimen económico por el que se rija y, si se hubiera pactado, la fecha de las capitulaciones matrimoniales. Si el deudor tuviera pareja inscrita, indicará en la memoria la identidad de la pareja y la fecha de inscripción en el registro correspondiente.

Si el deudor fuera persona jurídica, indicará en la memoria la identidad de los socios o asociados de que tenga constancia; la identidad de los administradores o de los liquidadores, de los directores generales y, en su caso, del auditor de cuentas; si tiene admitidos valores admitidos a cotización en un centro de negociación, y si forma parte de un grupo de sociedades, enumerando las que estén integradas en este, con expresión de la identidad de la sociedad dominante.

2.º Un inventario de los bienes y derechos que integren su patrimonio, con expresión de la naturaleza que tuvieran, las características, el lugar en que se encuentren y, si estuvieran inscritos en un registro público, los datos de identificación registral de cada uno de los bienes y derechos relacionados, el valor de adquisición, las correcciones valorativas que procedan y la estimación del valor de mercado a la fecha de la solicitud. Se indicarán también en el inventario los derechos, los gravámenes, las trabas y las cargas que afecten a estos bienes y derechos, a favor de acreedor o de tercero, con expresión de la naturaleza que tuvieren y, en su caso, los datos de identificación registral.

3.º La relación de acreedores con expresión de la identidad, el domicilio y la dirección electrónica, si la tuviere, de cada uno de ellos, así como de la cuantía y el vencimiento de los respectivos créditos y las garantías personales o reales constituidas. Si algún acreedor

hubiera reclamado judicialmente el pago del crédito, se identificará el procedimiento correspondiente y se indicará el estado de las actuaciones.

4.º Si el deudor fuera empleador, el número de trabajadores, con expresión del centro de trabajo al que estuvieran afectos, y la identidad de los integrantes del órgano de representación de los mismos si los hubiere, con expresión de la dirección electrónica de cada uno de ellos.

Artículo 8. *Documentos contables y complementarios.*

1. Si el deudor estuviera legalmente obligado a llevar contabilidad, acompañará a la solicitud de declaración de concurso, además, los documentos siguientes:

1.º Las cuentas anuales y, en su caso, los informes de gestión y los informes de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios finalizados a la fecha de la solicitud, estén o no aprobadas dichas cuentas.

2.º Una memoria de los cambios significativos operados en el patrimonio con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas, aprobadas y depositadas.

3.º Una memoria de las operaciones realizadas con posterioridad a las últimas cuentas anuales formuladas, aprobadas y depositadas que, por su objeto, naturaleza o cuantía hubieran excedido del giro o tráfico ordinario del deudor.

2. Si el deudor formase parte de un grupo de sociedades, como sociedad dominante o como sociedad dominada, acompañará también las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados y el informe de auditoría correspondientes a los tres últimos ejercicios sociales finalizados a la fecha de la solicitud, estén o no aprobadas dichas cuentas, así como una memoria expresiva de las operaciones realizadas con otras sociedades del grupo durante ese mismo período y hasta la solicitud de concurso.

3. Si el deudor estuviera obligado a comunicar o remitir estados financieros intermedios a autoridades supervisoras, acompañará igualmente a la solicitud de declaración de concurso los estados financieros elaborados con posterioridad a las últimas cuentas que acompañan a la solicitud.

Artículo 9. *Falta de aportación de documentos.*

Cuando el deudor no acompañe a la solicitud alguno de los documentos exigidos o faltara en ellos alguno de los datos o de los requisitos establecidos en esta ley, deberá expresar en la solicitud de declaración de concurso la causa que lo motivara.

Sección 3.ª De la provisión sobre la solicitud del deudor

Artículo 10. *Provisión sobre la solicitud del deudor.*

1. La solicitud de concurso presentada por el deudor será repartida y remitida a la oficina judicial que corresponda el mismo día de la presentación o el siguiente día hábil. En el mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente día hábil al del reparto, el juez competente examinará la solicitud.

2. Si el juez se considera competente y si de la documentación aportada, apreciada en conjunto, resulta que concurren los presupuestos subjetivo y objetivo para la declaración, el juez declarará el concurso de acreedores el primer día hábil siguiente.

Artículo 11. *Subsanación de la solicitud del deudor.*

1. Si el juez estimara que la solicitud de declaración de concurso presentada por el deudor o la documentación que la acompaña adolecen de algún defecto material o procesal o que la documentación es insuficiente, señalará al solicitante un único plazo de justificación o de subsanación que no podrá exceder de tres días.

2. Si el deudor no procede dentro de plazo a la justificación o a la subsanación requerida, el juez dictará auto inadmitiendo a trámite la solicitud.

3. Una vez justificado o subsanado el defecto o la insuficiencia dentro de ese plazo, el juez en el mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente hábil dictará auto declarando el concurso o desestimando la solicitud.

Artículo 12. *Recurso contra el auto de inadmisión o desestimación de la solicitud del deudor.*

Contra el auto que inadmita o desestime la solicitud de declaración del concurso presentada por el deudor el solicitante solo podrá interponer recurso de reposición.

CAPÍTULO IV

De la declaración de concurso a solicitud de acreedor y de otros legitimados

Sección 1.ª De la solicitud de acreedor y de otros legitimados

Artículo 13. *Solicitud de acreedor y de los demás legitimados.*

1. El acreedor que inste la declaración de concurso deberá expresar en la solicitud el origen, la naturaleza, el importe, las fechas de adquisición y vencimiento y la situación actual del crédito, del que acompañará documento o documentos acreditativos, así como el hecho o los hechos externos reveladores del estado de insolvencia de entre los enumerados en esta ley en que funde esa solicitud.

2. Los demás legitimados deberán expresar en la solicitud el carácter en el que la formulan, y acompañarán el documento del que resulte la legitimación para solicitar la declaración de concurso, o propondrán la prueba que consideren necesaria para acreditarla.

3. En todo caso, se expresarán en la solicitud los medios de prueba de que se valga o pretenda valerse el solicitante para acreditar el hecho o los hechos externos reveladores del estado de insolvencia que hubiesen alegado. La prueba testifical no será bastante por sí sola.

Sección 2.ª De la provisión sobre la solicitud de acreedor y otros legitimados

Artículo 14. *Provisión sobre la solicitud de acreedor y otros legitimados.*

1. La solicitud de concurso presentada por acreedor o por los demás legitimados será repartida y remitida a la oficina judicial que corresponda el mismo día de la presentación o el siguiente día hábil. En el mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente hábil al del reparto, el juez competente examinará la solicitud.

2. Si el juez se considera competente y si de la documentación aportada, apreciada en conjunto, resulta la legitimación del solicitante y que concurre el presupuesto subjetivo para la declaración procederá del siguiente modo:

1.º Si la solicitud presentada por el acreedor se fundara en la existencia de una previa declaración judicial o administrativa de insolvencia del deudor siempre que sea firme; en la existencia de un título por el cual se hubiera despachado ejecución o apremio sin que del embargo hubieran resultado bienes libres conocidos bastantes para el pago, o en la existencia de embargos por ejecuciones pendientes que afecten de una manera general al patrimonio del deudor, el juez declarará el concurso de acreedores el primer día hábil siguiente.

2.º Si la solicitud presentada por el acreedor se fundara en alguno de los hechos externos reveladores del estado de insolvencia enumerados en esta ley distinto de los anteriores o si la solicitud procediera de cualquier otro legitimado, el juez el primer día hábil siguiente dictará auto admitiéndola a trámite, ordenando el emplazamiento del deudor, con traslado de la solicitud, para que comparezca en el plazo de cinco días, dentro del cual se le pondrán de manifiesto los autos y podrá formular oposición a la solicitud, proponiendo los medios de prueba de que intente valerse.

3. En el auto de admisión a trámite de la solicitud, el juez ordenará la formación de la sección primera, que se encabezará por la solicitud y todos los documentos que la acompañaren.

4. Esta resolución judicial se notificará el mismo día de su adopción por medios electrónicos a los organismos y a las administraciones públicas a las que deba notificarse la declaración de concurso.

Artículo 15. *Acumulación de solicitudes.*

Admitida a trámite la solicitud, las que se presenten con posterioridad se acumularán a la primeramente repartida y se unirán a los autos, teniendo por comparecidos a los nuevos solicitantes sin retrotraer las actuaciones.

Artículo 16. *Emplazamiento del deudor.*

1. Admitida a trámite la solicitud, el Letrado de la Administración de Justicia procederá al emplazamiento del deudor. Si no se conociera el domicilio de este o el resultado del emplazamiento fuera negativo, se utilizarán, de oficio o a instancia de parte, los medios oportunos para averiguar el domicilio o residencia del deudor conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Cuando en el domicilio registral del deudor persona jurídica no pudiera esta ser emplazada y no se conociera el domicilio real, el Letrado de la Administración de Justicia deberá dirigirse al registro público en el que se encuentre inscrita dicha persona para determinar la identidad de los administradores, liquidadores o directores generales de la entidad. Una vez identificados, el emplazamiento de la persona jurídica deudora se realizará a través de dichos administradores, liquidadores o directores generales.

3. Cuando el Letrado de la Administración de Justicia agotara todas las vías para el emplazamiento del deudor, el juez podrá declarar el concurso con base en los documentos que acompañaren a la solicitud, a las alegaciones del solicitante o solicitantes y a las averiguaciones que se hubieran realizado.

Artículo 17. *Subsanación de la solicitud del acreedor y de otros legitimados.*

1. Si el juez estimara que la solicitud de declaración de concurso presentada por acreedor o por cualquier otro legitimado distinto del deudor o el documento del que resulte la legitimación del solicitante son defectuosos o insuficientes, procederá del modo establecido para el mismo caso respecto de la solicitud del deudor.

2. Si el solicitante no procede dentro de plazo a la subsanación requerida, el juez dictará auto inadmitiendo a trámite la solicitud. Contra el auto que inadmita la solicitud de declaración del concurso el solicitante solo podrá interponer recurso de reposición.

3. Una vez justificado o subsanado el defecto o la insuficiencia dentro de ese plazo, el juez en el mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente hábil procederá conforme a lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 18. *Medidas cautelares anteriores a la declaración de concurso.*

1. A petición del legitimado para instar el concurso necesario, el juez, al admitir a trámite la solicitud, podrá adoptar, de conformidad con lo previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la integridad del patrimonio del deudor.

2. El juez podrá pedir al solicitante que preste fianza para responder de los eventuales daños y perjuicios que las medidas cautelares pudieran producir al deudor si la solicitud de declaración de concurso resultara finalmente desestimada.

3. En el mismo auto en el que declare el concurso o desestime la solicitud, el juez se pronunciará necesariamente sobre las medidas cautelares que hubiera acordado antes de ese auto.

Artículo 19. *Allanamiento del deudor.*

1. Admitida a trámite la solicitud, si el deudor emplazado se allanase a la pretensión del solicitante, el juez dictará auto declarando el concurso de acreedores.

2. El mismo efecto que el allanamiento tendrá el hecho de que, con posterioridad a la solicitud de cualquier legitimado, el deudor, antes de ser emplazado, hubiera solicitado la declaración del propio concurso o, una vez emplazado, no hubiera formulado oposición dentro de plazo.

Sección 3.^a De la oposición del deudor

Artículo 20. *Oposición del deudor.*

1. El deudor podrá basar la oposición a la solicitud de declaración de concurso en la falta de legitimación del solicitante; en la inexistencia del hecho externo revelador del estado de insolvencia en que se fundamente la solicitud, o en que, aun habiéndose producido ese hecho, no se encontraba en estado de insolvencia o ya no se encuentra en ese estado.

2. Si el deudor alegase que no se encuentra en estado de insolvencia, le incumbirá la prueba de su solvencia.

Artículo 21. *Citación para la vista.*

En caso de oposición, el Letrado de la Administración de Justicia, al siguiente día, citará a las partes a una vista, a celebrar en el plazo de los diez días siguientes a aquel en que hubiera formulado oposición, previniéndolas para que comparezcan a ella con todos los medios de la prueba que pueda practicarse en el acto y, si el deudor estuviera obligado legalmente a la llevanza de contabilidad, advirtiéndolo a este para que comparezca con los libros contables de llevanza obligatoria.

Artículo 22. *Celebración de la vista.*

1. La vista se celebrará bajo la presidencia del juez.

2. Si el deudor no compareciera, el juez dictará auto declarando el concurso. Si compareciera, en el caso de que el crédito del acreedor instante estuviera vencido, el deudor deberá consignar en el mismo acto de la vista el importe de dicho crédito a disposición del acreedor, acreditará haberlo hecho antes de la vista o manifestará la causa legítima de la falta de consignación. En caso de que hubiera varios acreedores personados y se hubieran acumulado o se acumulasen las solicitudes de concurso presentadas, el deudor deberá proceder del mismo modo en relación con cada uno de esos acreedores.

3. En caso de que el solicitante no compareciera o, habiéndolo hecho, no se ratificase en su solicitud, y el juez considerase que concurre presupuesto objetivo para la declaración del concurso necesario, y de las actuaciones resulte la existencia de otros posibles acreedores, antes de dictar el auto que resuelva sobre la solicitud, se concederá a esos acreedores un plazo de cinco días para que formulen las alegaciones que les conviniesen.

4. En caso de falta de consignación y en los que, a pesar de haber sido efectuada, el acreedor se hubiera ratificado en la solicitud, el juez oír a las partes y a sus abogados sobre la procedencia o improcedencia de la declaración de concurso. La misma regla será de aplicación cuando el crédito del instante no hubiera vencido o cuando el legitimado para la declaración de concurso necesario no tuviera la condición de acreedor.

Artículo 23. *Proposición y práctica de la prueba.*

1. El juez decidirá en la vista sobre la pertinencia de los medios de prueba propuestos en la solicitud o solicitudes acumuladas de concurso o que se propongan por los solicitantes o por el deudor en ese acto.

2. Las pruebas declaradas pertinentes se practicarán de inmediato si se pudieran realizar en la propia vista. En otro caso, ese mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente hábil, el letrado de la Administración de Justicia señalará fecha para la práctica de las restantes. La práctica de estas otras pruebas deberá realizarse en el más breve plazo posible, sin que pueda exceder de diez días.

3. El juez podrá interrogar directamente a las partes, a los testigos y a los peritos.

4. El juez apreciará las pruebas que se practiquen conforme a las reglas de valoración contenidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Sección 4.^a De la resolución sobre la solicitud

Artículo 24. *Resolución sobre la solicitud.*

1. Una vez practicadas las pruebas declaradas pertinentes o transcurrido el plazo fijado para ello, el juez, dentro de los tres días siguientes, dictará auto declarando el concurso o desestimando la solicitud.

2. En caso de declaración de concurso a solicitud de acreedor o de los demás legitimados distintos del deudor, las costas tendrán la consideración de créditos contra la masa. En caso de desestimación de la solicitud, el auto condenará al solicitante al pago de las costas, salvo que el juez aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o derecho. La condena al pago de las costas al acreedor que hubiera solicitado la declaración de concurso no procederá si el crédito de que fuera titular hubiera vencido seis meses antes de la presentación de la solicitud, salvo caso de temeridad o mala fe.

Artículo 25. *Recursos contra el auto estimatorio o desestimatorio de la solicitud de concurso presentada por acreedor.*

1. Contra el pronunciamiento del auto sobre la estimación o desestimación de la solicitud de declaración de concurso presentada por acreedor o por cualquier otro legitimado distinto del deudor podrá interponerse recurso de apelación. La interposición del recurso no tendrá efecto suspensivo salvo que, excepcionalmente, el juez acuerde lo contrario. En ese caso, al admitir a trámite el recurso, el juez deberá pronunciarse sobre el mantenimiento, total o parcial, de las medidas cautelares que hubiera acordado o adoptar aquellas que considere necesarias.

2. Para apelar el auto de declaración de concurso están legitimados el deudor que no la hubiese solicitado y cualquier persona que acredite interés legítimo, aunque no hubiera comparecido con anterioridad. Para apelar el auto desestimatorio solo estará legitimada la parte solicitante del concurso.

3. Contra los demás pronunciamientos contenidos en el auto de declaración del concurso, cualquiera de las partes podrá interponer únicamente recurso de reposición.

4. El plazo para interponer el recurso de reposición y el recurso de apelación contará, respecto de las partes que hubieran comparecido, desde la notificación del auto, y, respecto de los demás legitimados, desde la publicación de la declaración de concurso en el «Boletín Oficial del Estado».

5. La desestimación de los recursos determinará la condena en costas del recurrente.

Artículo 26. *Estimación del recurso.*

En el caso de que, interpuesto recurso de apelación contra el auto de desestimación de la solicitud, el recurso fuera estimado por el tribunal superior, en el auto se fijará como fecha de la declaración de concurso la de la resolución apelada.

Artículo 27. *Indemnización de daños y perjuicios.*

1. En caso de desestimación de la solicitud de concurso, una vez firme el auto, el deudor podrá presentar escrito ante el juez que hubiera conocido de la misma solicitando liquidación de los daños y perjuicios que considere que le han sido causados por esa solicitud, acompañando una relación detallada de esos daños y perjuicios. Al escrito podrá acompañar los documentos, dictámenes e informes periciales que estime convenientes.

2. La determinación de la existencia y de la cuantía de los reclamados se ajustará a lo establecido en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la liquidación de daños y perjuicios.

3. Una vez determinados los daños y perjuicios, se requerirá de pago al solicitante del concurso, procediéndose de inmediato, si no los pagase, a su exacción forzosa.

CAPÍTULO V

Del auto de declaración de concurso

Sección 1.^a Del auto de declaración de concurso

Artículo 28. *Auto de declaración de concurso.*

1. En todo caso, el auto de declaración de concurso contendrá los siguientes pronunciamientos:

1.º El carácter voluntario o necesario del concurso, con indicación, en su caso, de que el deudor ha presentado propuesta de convenio, ha solicitado la liquidación de la masa activa o ha presentado una oferta vinculante de adquisición de unidad o unidades productivas.

2.º Los efectos sobre las facultades de administración y disposición del deudor respecto de la masa activa.

3.º El nombramiento de la administración concursal, con expresión de las facultades del administrador o de los administradores concursales nombrados.

4.º El llamamiento a los acreedores para que pongan en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de la declaración de concurso en el «Boletín Oficial del Estado».

5.º La publicidad que haya de darse a la declaración de concurso.

2. En caso de concurso necesario, el auto deberá contener, además, el requerimiento al concursado para que, en el plazo de diez días a contar desde la notificación de la declaración de concurso, presente los mismos documentos que el deudor debe acompañar a la solicitud de concurso.

3. En el auto de declaración de concurso, el juez podrá acordar las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la integridad, la conservación o la administración de la masa activa hasta que el administrador o los administradores concursales acepten el cargo.

4. En caso de que el deudor fuera empleador, el auto de declaración de concurso se notificará a la representación legal de las personas trabajadoras aún en los supuestos en los que no se hubiese personado o no hubiera comparecido como parte en el procedimiento.

Artículo 29. *Concurso voluntario y concurso necesario.*

1. El concurso de acreedores tendrá la consideración de voluntario cuando la primera de las solicitudes presentadas hubiera sido la del propio deudor. En los demás casos, el concurso se considerará necesario.

2. Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, el concurso de acreedores tendrá la consideración de necesario cuando, en los tres meses anteriores a la fecha de la solicitud del deudor, se hubiera presentado y admitido a trámite otra por cualquier legitimado, aunque este hubiera desistido, no hubiera comparecido en la vista o no se hubiese ratificado en la solicitud.

Artículo 30. *Apertura de la fase común.*

1. El auto de declaración de concurso abrirá la fase común del concurso.

2. Si el deudor hubiera solicitado la liquidación de la masa activa, el juez la acordará en el propio auto en el que declare el concurso solicitado, con simultánea apertura de la fase de liquidación y con los demás pronunciamientos establecidos en esta ley.

Artículo 31. *Apertura de secciones.*

1. El mismo día de la declaración de concurso, el letrado de la Administración de Justicia procederá a la formación de la sección primera, si el concurso se hubiera declarado a solicitud del deudor, que se encabezará con la solicitud y todos los documentos que la acompañaren, y, cualquiera que hubiera sido el solicitante, la formación de las secciones

segunda, tercera y cuarta, cada una de las cuales se encabezará por el auto o, en su caso, la sentencia de declaración de concurso.

2. Si el deudor hubiera solicitado la liquidación de la masa activa, el letrado de la Administración de Justicia procederá a la formación de la sección quinta, que se encabezará por la solicitud de liquidación.

Artículo 32. *Eficacia del auto de declaración de concurso.*

El auto de declaración de concurso producirá de inmediato los efectos establecidos en esta ley y tendrá fuerza ejecutiva aunque no sea firme.

Sección 2.ª De la notificación del auto de declaración de concurso

Artículo 33. *Notificación del auto de declaración de concurso.*

1. El Letrado de la Administración de Justicia notificará el auto a las partes que hubiesen comparecido. Si el deudor no hubiera comparecido, la publicación de la declaración de concurso en el «Boletín Oficial del Estado» producirá, respecto de él, los efectos de notificación del auto.

2. Si el concursado estuviera casado, el auto se notificará al cónyuge. Del mismo modo procederá el Letrado de la Administración de Justicia en el caso de que el concursado tuviera pareja inscrita.

3. El auto de declaración de concurso se notificará por medios electrónicos a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a la Tesorería General de la Seguridad Social.

Artículo 34. *Fecha de las notificaciones.*

Las notificaciones de la declaración judicial de concurso se efectuarán bajo la dirección del Letrado de la Administración de Justicia en el mismo día de la fecha del auto.

Sección 3.ª De la publicidad de la declaración de concurso

Artículo 35. *Publicidad de la declaración de concurso.*

1. El mismo día de la aceptación del cargo por el administrador concursal, el letrado de la Administración de Justicia remitirá por medios electrónicos al "Boletín Oficial del Estado", para su publicación en el suplemento del tablón judicial edictal único, y al Registro público concursal el edicto relativo a la declaración de concurso, redactado en el modelo oficial para que sea publicado con la mayor urgencia. La publicación del edicto tendrá carácter gratuito.

El edicto contendrá los datos indispensables para la identificación del concursado, incluyendo el número de identificación fiscal que tuviera; el órgano judicial que hubiera declarado el concurso, el número de autos y el número de identificación general del procedimiento; la fecha de presentación de la solicitud, la fecha en que se hubiera repartido, la fecha del auto de declaración de concurso; el régimen de intervención o de suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integren la masa activa; la identidad del administrador o de los administradores concursales; el plazo para la comunicación de los créditos, la dirección electrónica y postal, para que los acreedores efectúen la comunicación de créditos y cuantas otras comunicaciones dirijan a la administración concursal, y la dirección electrónica del Registro público concursal en el que se publicarán las resoluciones que traigan causa del concurso.

2. En el mismo auto de declaración del concurso o en resolución posterior, el juez, de oficio o a instancia de interesado, podrá acordar cualquier publicidad complementaria que considere imprescindible para la efectiva difusión del concurso de acreedores.

Artículo 36. *Anotación e inscripción en los registros públicos de personas.*

1. Si el concursado fuera persona natural, se anotarán y, una vez el auto devenga firme, se inscribirán en el Registro civil la declaración de concurso, con indicación del órgano judicial que la hubiera dictado, del carácter de la resolución y de la fecha en que se hubiera producido; la intervención o, en su caso, la suspensión de las facultades de administración y

disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integren la masa activa, así como la identidad del administrador o de los administradores concursales.

2. Si el concursado, persona natural o jurídica, fuera sujeto inscribible en el Registro mercantil, se anotarán y, una vez el auto devenga firme, se inscribirán en la hoja que esa persona tuviera abierta la declaración de concurso, con indicación del órgano judicial que la hubiera dictado, del carácter de la resolución y de la fecha en que se hubiera producido; la intervención o, en su caso, la suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integren la masa activa, así como la identidad del administrador o de los administradores concursales. Cuando no constase hoja abierta al concursado, se practicará previamente la inscripción de este en el Registro mercantil.

Si la concursada fuera persona jurídica no inscribible en el Registro mercantil pero que constara o debiera constar inscrita en otro registro público, se inscribirán en este las mismas circunstancias señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 37. *Anotación e inscripción en los registros públicos de bienes y derechos.*

1. Si el concursado tuviera bienes o derechos inscritos en registros públicos, se anotarán y, una vez el auto devenga firme, se inscribirán en el folio correspondiente a cada uno de ellos la declaración de concurso, con indicación del órgano judicial que la hubiera dictado, del carácter de la resolución y de la fecha en que se hubiera producido; la intervención o, en su caso, la suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integren la masa activa, así como la identidad del administrador o de los administradores concursales.

2. Una vez practicada la anotación o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de este, sin más excepciones que las establecidas en esta ley.

Sección 4.ª De la declaración de concurso sin masa

Artículo 37 bis. *Concurso sin masa.*

Se considera que existe concurso sin masa cuando concurren los supuestos siguientes por este orden:

- a) El concursado carezca de bienes y derechos que sean legalmente embargables.
- b) El coste de realización de los bienes y derechos del concursado fuera manifiestamente desproporcionado respecto al previsible valor venal.
- c) Los bienes y derechos del concursado libres de cargas fueran de valor inferior al previsible coste del procedimiento.
- d) Los gravámenes y las cargas existentes sobre los bienes y derechos del concursado lo sean por importe superior al valor de mercado de esos bienes y derechos.

Artículo 37 ter. *Especialidades de la declaración de concurso sin masa.*

1. Si de la solicitud de declaración de concurso y de los documentos que la acompañen resultare que el deudor se encuentra en cualquiera de las situaciones a que se refiere el artículo anterior, el juez dictará auto declarando el concurso de acreedores, con expresión del pasivo que resulte de la documentación, sin más pronunciamientos, ordenando la remisión telemática al «Boletín Oficial del Estado» para su publicación en el suplemento del tablón edictal judicial único y la publicación en el Registro público concursal con llamamiento al acreedor o a los acreedores que representen, al menos, el cinco por ciento del pasivo a fin de que, en el plazo de quince días a contar del siguiente a la publicación del edicto, puedan solicitar el nombramiento de un administrador concursal para que presente informe razonado y documentado sobre los siguientes extremos:

1.º Si existen indicios suficientes de que el deudor hubiera realizado actos perjudiciales para la masa activa que sean rescindibles conforme a lo establecido en esta ley.

2.º Si existen indicios suficientes para el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, de la persona jurídica concursada, o contra la persona natural designada por la persona jurídica administradora para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica y contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados.

3.º Si existen indicios suficientes de que el concurso pudiera ser calificado de culpable.

2. En el caso de que, dentro de plazo, ningún legitimado hubiera formulado esa solicitud, el deudor que fuera persona natural podrá presentar solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho.

3. El auto de declaración de concurso, en caso de que el deudor fuera empleador, se notificará a la representación legal de las personas trabajadoras.

Artículo 37 quater. *Solicitud de nombramiento de administrador concursal.*

1. En el caso de que, dentro de plazo, acreedor o acreedores que representen, al menos, el cinco por ciento del pasivo formularan solicitud de nombramiento de administrador concursal para que emita el informe a que se refiere el artículo anterior, el juez, mediante auto, procederá al nombramiento para que, en el plazo de un mes a contar desde la aceptación, emita el informe solicitado. En el mismo auto fijará la retribución del administrador por la emisión del informe encomendado, cuya satisfacción corresponderá al acreedor o acreedores que lo hubieran solicitado.

2. El deudor deberá facilitar de inmediato toda la información que le sea requerida por el administrador concursal para la elaboración del informe a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 37 quinquies. *Auto complementario.*

1. Si en el informe el administrador concursal apreciara la existencia de los indicios a que se refiere el artículo 37 ter, el juez dictará auto complementario con los demás pronunciamientos de la declaración de concurso y apertura de la fase de liquidación de la masa activa, continuando el procedimiento conforme a lo establecido en esta ley.

2. El administrador concursal deberá ejercitar las acciones rescisorias y las acciones sociales de responsabilidad antes de que transcurran dos meses a contar desde la presentación del informe a que se refiere el artículo anterior. Si no lo hiciera, el acreedor o los acreedores que hubieran solicitado el nombramiento de administrador concursal estarán legitimados para el ejercicio de esas acciones dentro de los dos meses siguientes. El régimen de las costas y de los gastos será el establecido en esta ley para los casos de ejercicio subsidiario de acciones por los acreedores.

CAPÍTULO VI

De los concursos conexos

Sección 1.ª De la declaración conjunta de concursos

Artículo 38. *Declaración conjunta de concurso voluntario de varios deudores.*

Aquellos deudores que sean cónyuges, socios o administradores total o parcialmente responsables de las deudas de una persona jurídica y las sociedades pertenecientes al mismo grupo podrán solicitar la declaración judicial conjunta de los respectivos concursos.

Artículo 39. *Declaración conjunta de concurso necesario de varios deudores.*

El acreedor podrá solicitar la declaración judicial conjunta de concurso de varios de sus deudores cuando sean cónyuges, cuando se trate de sociedades que formen parte del mismo grupo o cuando exista entre ellos confusión de patrimonios.

Artículo 40. *Declaración conjunta de concurso de pareja de hecho.*

El juez podrá declarar el concurso conjunto de dos personas que sean pareja de hecho inscrita, a solicitud de los miembros de la pareja o de un acreedor, cuando aprecie la existencia de pactos expresos o tácitos o de hechos concluyentes de los que se derive la inequívoca voluntad de los convivientes de formar un patrimonio común.

Sección 2.ª De la acumulación de concursos ya declarados

Artículo 41. *Acumulación de concursos.*

1. La acumulación de concursos ya declarados procederá en los casos de concursos de los cónyuges; de las parejas de hecho inscritas cuando concurren los mismos requisitos establecidos para la declaración conjunta del concurso de la pareja; de los socios, miembros, integrantes o administradores que sean personalmente responsables, total o parcialmente, de las deudas de una persona jurídica; de quienes sean miembros de una entidad sin personalidad jurídica y respondan personalmente de las deudas contraídas en nombre de esta; de las sociedades que formen parte de un mismo grupo; y de quienes tuvieren confundidos los respectivos patrimonios.

2. Cualquiera de los concursados o cualquiera de las administraciones concursales podrá solicitar al juez, mediante escrito razonado, la acumulación de los concursos conexos ya declarados. En defecto de esta solicitud, la acumulación podrá ser solicitada por cualquiera de los acreedores mediante escrito razonado.

3. La acumulación procederá aunque los concursos hayan sido declarados por diferentes juzgados.

Sección 3.ª De la tramitación coordinada de los concursos conexos

Artículo 42. *Tramitación coordinada.*

Los concursos declarados conjuntamente y acumulados se tramitarán de forma coordinada, sin consolidación de las masas.

Artículo 43. *Consolidación de masas.*

Excepcionalmente, el juez, de oficio o a solicitud de cualquier interesado, podrá acordar la consolidación de las masas de concursos declarados conjuntamente o acumulados cuando exista confusión de patrimonios y no sea posible deslindar la titularidad de activos y pasivos sin incurrir en demora en la tramitación del concurso o en un gasto injustificado.

TÍTULO II

De los órganos del concurso

CAPÍTULO I

Del juez del concurso

Sección 1.ª De la competencia

Artículo 44. *Competencia objetiva.*

Son competentes para declarar y tramitar el concurso de acreedores los jueces de lo mercantil.

Artículo 45. *Competencia territorial.*

1. La competencia para declarar y tramitar el concurso corresponde al juez en cuyo territorio tenga el deudor el centro de sus intereses principales. Por centro de los intereses principales se entenderá el lugar donde el deudor ejerce de modo habitual y reconocible por terceros la administración de tales intereses.

2. En caso de deudor persona jurídica, se presume que el centro de sus intereses principales se halla en el lugar del domicilio social. Será ineficaz a estos efectos el cambio de domicilio inscrito en el Registro mercantil dentro de los seis meses anteriores a la solicitud del concurso, cualquiera que sea la fecha en que se hubiera acordado o decidido.

3. Si el domicilio del deudor y el centro de sus intereses principales radicara en territorio español, aunque en lugares diferentes, será también competente, a elección del acreedor solicitante, el juez en cuyo territorio radique el domicilio.

Artículo 46. *Competencia en caso de concursos conexos.*

1. Será juez competente para la declaración conjunta de concurso el del lugar donde tenga el centro de sus intereses principales el deudor con mayor pasivo y, si se trata de un grupo de sociedades, el de la sociedad dominante o, en supuestos en que el concurso no se solicite respecto de esta, el de la sociedad de mayor pasivo. Si ya hubiera sido declarado el concurso de la sociedad dominante, será juez competente para la declaración del concurso de cualquiera de las sociedades del grupo aquel que esté conociendo del concurso de aquella.

2. Será competente para decidir sobre la acumulación de los concursos conexos, si estos hubiesen sido declarados por diferentes juzgados, y para su posterior tramitación conjunta, el juez que estuviera conociendo del concurso del deudor con mayor pasivo en el momento de la presentación de la solicitud de concurso o, en su caso, del concurso de la sociedad dominante o cuando esta no haya sido declarada en concurso, el que primero hubiera conocido del concurso de cualquiera de las sociedades del grupo.

Artículo 47. *Efectos de la declaración de concurso.*

1. Los efectos del concurso declarado conforme a las reglas de competencia establecidas en el artículo que regula la competencia territorial tendrán alcance universal. En el ámbito internacional, el concurso declarado conforme a esas reglas tendrá la consideración de concurso principal.

2. La masa activa comprenderá todos los bienes y derechos del deudor, estén situados dentro o fuera del territorio español, con independencia de que se abra o no en el extranjero un concurso territorial. En el caso de que sobre los bienes y derechos situados en el territorio extranjero se abra un procedimiento de insolvencia, se tendrán en cuenta las reglas sobre reconocimiento de procedimientos extranjeros y coordinación de procedimientos paralelos previstas en el libro cuarto.

Artículo 48. *Preferencia para la declaración de concurso.*

Si se hubieran presentado solicitudes de declaración del concurso ante dos o más juzgados competentes, será preferente aquel ante el que se hubiera presentado la primera solicitud, aunque esa solicitud o la documentación que la acompañe adolezcan de algún defecto procesal o material o aunque la documentación sea insuficiente.

Artículo 49. *Competencia por razón de radicar en España un establecimiento.*

1. Si el centro de los intereses principales del deudor no se hallare en territorio español pero tuviese en este un establecimiento, será competente para declarar y tramitar el concurso de acreedores el juez en cuyo territorio radique ese establecimiento y, de existir varios, donde se encuentre cualquiera de ellos, a elección del solicitante. Por establecimiento se entenderá todo lugar de operaciones en el que el deudor ejerza de forma no transitoria una actividad económica con medios humanos y materiales.

2. Los efectos de este concurso, que en el ámbito internacional se considerará concurso territorial, se limitarán a los bienes y derechos del deudor, afectos o no a la actividad de ese establecimiento, que estén situados en territorio español. En el caso de que sobre los bienes y derechos situados en el extranjero se abra un procedimiento de insolvencia, se tendrán en cuenta las reglas sobre reconocimiento de procedimientos extranjeros y coordinación de procedimientos paralelos previstas en el libro cuarto.

Artículo 50. *Examen de oficio de la competencia.*

El juez examinará de oficio su competencia y determinará la regla legal en la que se funde.

Artículo 51. *Declinatoria.*

1. El deudor podrá plantear cuestión de competencia internacional y territorial por declinatoria dentro de los cinco días siguientes a aquel en que se le hubiera emplazado. También podrán plantearla los demás legitimados para solicitar la declaración de concurso, en el plazo de diez días desde la publicación del edicto de la declaración del concurso en el «Boletín Oficial del Estado».

2. La interposición de declinatoria, en la que el promotor estará obligado a indicar cuál es el órgano competente para conocer del concurso, no suspenderá el procedimiento concursal. En ningún caso se pronunciará el juez sobre la oposición del deudor sin que, previa audiencia del Ministerio Fiscal, haya resuelto la cuestión de competencia planteada. En caso de que estime la cuestión de competencia, deberá inhibirse a favor del órgano al que corresponda, con emplazamiento de las partes y remisión de lo actuado.

3. Aunque se estime la declinatoria por falta de competencia territorial será válido todo lo actuado en el concurso.

Sección 2.ª De la jurisdicción

Artículo 52. *Carácter exclusivo y excluyente de la jurisdicción.*

1. La jurisdicción del juez del concurso será exclusiva y excluyente en las siguientes materias:

1.ª Las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado, con excepción de las que se ejerciten en los procesos civiles sobre adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores.

2.ª Las ejecuciones relativas a créditos concursales o contra la masa sobre los bienes y derechos del concursado integrados o que se integren en la masa activa, cualquiera que sea el tribunal o la autoridad administrativa que las hubiera ordenado, sin más excepciones que las previstas en la legislación concursal.

3.ª La determinación del carácter necesario de un bien o derecho para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

4.ª La declaración de la existencia de sucesión de empresa a efectos laborales y de seguridad social en los casos de transmisión de unidad o de unidades productivas, así como la determinación en esos casos de los elementos que las integran.

5.ª Las medidas cautelares que afecten o pudieran afectar a los bienes y derechos del concursado integrados o que se integren en la masa activa, cualquiera que sea el tribunal o la autoridad administrativa que las hubiera acordado, excepto las que se adopten en los procesos de adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores.

6.ª Las demás materias establecidas en la legislación concursal.

2. Cuando el deudor sea persona natural, la jurisdicción del juez del concurso será también exclusiva y excluyente en las siguientes materias:

1.ª Las que en el procedimiento concursal debe adoptar en relación con la asistencia jurídica gratuita.

2.ª La disolución y liquidación de la sociedad o comunidad conyugal del concursado.

3. Cuando el deudor sea persona jurídica, la jurisdicción del juez del concurso será también exclusiva y excluyente en las siguientes materias:

1.ª Las acciones de reclamación de deudas sociales que se ejerciten contra los socios de la sociedad concursada que sean subsidiariamente responsables del pago de esas deudas, cualquiera que sea la fecha en que se hubieran contraído, y las acciones para exigir a los socios de la sociedad concursada el desembolso de las aportaciones sociales diferidas o el cumplimiento de las prestaciones accesorias.

2.^a Las acciones de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho; contra la persona natural designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica y contra las personas, cualquiera que sea su denominación, que tengan atribuidas facultades de la más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo de administración en uno o varios consejeros delegados o en una comisión ejecutiva, por los daños y perjuicios causados, antes o después de la declaración judicial de concurso, a la persona jurídica concursada.

3.^a Las acciones de responsabilidad contra los auditores por los daños y perjuicios causados, antes o después de la declaración judicial de concurso, a la persona jurídica concursada.

Artículo 53. *Jurisdicción del juez del concurso en materia laboral.*

1. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente para conocer de las acciones sociales que tengan por objeto la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos y la reducción de jornada por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción que, conforme a la legislación laboral y a lo establecido en esta ley, tengan carácter colectivo, así como de las que versen sobre la suspensión o extinción de contratos de alta dirección.

2. La suspensión de contratos y la reducción de jornada tendrán carácter colectivo cuando afecten al número de trabajadores establecido en la legislación laboral para la modificación sustancial de las condiciones de trabajo de carácter colectivo.

Artículo 54. *Medidas cautelares.*

1. La jurisdicción exclusiva y excluyente del juez del concurso se extiende a cualquier medida cautelar que afecte o pudiera afectar a los bienes y derechos del concursado integrados o que se integren en la masa activa, cualquiera que sea el tribunal o la autoridad administrativa que la hubiera acordado, excepto las que se adopten en los procesos civiles sobre capacidad, filiación, matrimonio y menores, así como de cualquiera de las adoptadas por los árbitros en el procedimiento arbitral.

2. Si el juez del concurso considerase que las medidas adoptadas por otros tribunales o autoridades administrativas pueden suponer un perjuicio para la adecuada tramitación del concurso de acreedores, acordará la suspensión de las mismas, cualquiera que sea el órgano que las hubiera decretado, y podrá requerirle para que proceda al levantamiento de las medidas adoptadas. Si el requerido no atendiera de inmediato al requerimiento, el juez del concurso planteará conflicto de jurisdicción, conflicto de competencia o cuestión de competencia, según proceda.

Artículo 55. *Extensión objetiva de la jurisdicción.*

1. La jurisdicción del juez del concurso se extiende a todas las cuestiones prejudiciales civiles, con excepción de las excluidas en los artículos anteriores, las administrativas y las sociales directamente relacionadas con el concurso o cuya resolución sea necesaria para la adecuada tramitación del procedimiento concursal.

2. La decisión sobre las cuestiones a las que se refiere el apartado anterior no surtirán efecto fuera del concurso de acreedores en que se produzca.

Artículo 56. *Alcance internacional de la jurisdicción.*

En el ámbito internacional la jurisdicción del juez del concurso comprende únicamente el conocimiento de aquellas acciones que tengan su fundamento jurídico en la legislación concursal y guarden una relación inmediata con el concurso.

CAPÍTULO II

De la administración concursal

Sección 1.ª Del nombramiento de la administración concursal

Subsección 1.ª De la composición de la administración concursal

Artículo 57. *Administración concursal única.*

La administración concursal estará integrada por un único miembro, que podrá ser persona natural o jurídica.

Artículo 58. *Administración concursal dual.*

1. En aquellos concursos en que concurra causa de interés público, el juez del concurso, de oficio o a instancia de un acreedor de carácter público, podrá nombrar como segundo administrador concursal a una Administración pública acreedora o a una entidad de derecho público acreedora vinculada o dependiente de aquella.

2. La representación de la administración concursal frente a terceros recaerá sobre el primer administrador concursal.

Artículo 59. *Administración concursal en los concursos conexos y acumulados.*

1. En los concursos conexos, el juez competente para la declaración y tramitación de estos, podrá nombrar, cuando resulte conveniente, una administración concursal única.

2. En caso de acumulación de concursos ya declarados, el juez que conozca de los procedimientos concursales acumulados podrá nombrar de entre las existentes una única administración concursal.

Subsección 2.ª Del requisito de la inscripción en el Registro público concursal

Artículo 60. *Carácter obligatorio de la inscripción.*

1. Solo podrán ser nombradas como administrador concursal las personas naturales o jurídicas que estén inscritas en la sección cuarta del Registro público concursal.

2. En la solicitud de inscripción en el Registro o después de haberse practicado esta, la persona interesada deberá hacer constar el ámbito territorial específico en el que esté en condiciones de ejercer las funciones propias del cargo.

Artículo 61. *Requisitos para la inscripción.*

1. Solo podrán inscribirse en el Registro público concursal como administradores concursales las personas naturales que tengan la titulación y superen el examen de aptitud profesional que se establezca en el Reglamento de la administración concursal. Excepcionalmente se podrá excluir de la realización de la prueba a los abogados, economistas, titulados mercantiles y auditores que acrediten la experiencia previa como administrador concursal que se determine reglamentariamente.

2. Las personas jurídicas podrán inscribirse en el Registro público concursal cuando cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de la administración concursal, si bien sus socios o representantes legales deberán sujetarse a lo establecido en el apartado anterior.

3. La inscripción se practicará especificando las clases de concursos en las que puede ser nombrado el administrador concursal. A tales efectos, en el Reglamento de la administración concursal los concursos se clasificarán en tres clases por razón de la complejidad que previsiblemente tuvieren y se precisarán los requisitos que el administrador concursal ha de cumplir para poder ser inscrito en cada clase. Los inscritos en una clase superior se entienden habilitados para actuar como administradores concursales en concursos de la clase o clases inferiores.

4. Quienes superen el examen de aptitud profesional estarán habilitados para el desempeño de sus funciones en los concursos de menor complejidad.

Subsección 3.^a Del nombramiento de la administración concursal

Artículo 62. *Del nombramiento.*

1. Como regla general, el nombramiento del administrador concursal deberá recaer en la persona natural o jurídica inscrita en el Registro público concursal que corresponda por turno correlativo en función de la clase de concurso de que se trate, siempre que hubiera hecho constar estar en condiciones para actuar en el ámbito territorial del juzgado que realice el nombramiento.

2. En los concursos de mayor complejidad el nombramiento recaerá en la persona natural o jurídica inscrita en el Registro público concursal habilitada para ejercer las funciones propias del cargo en dichos concursos que el juez designe, debiendo motivar la designación en la adecuación de la experiencia, los conocimientos o la formación de la persona nombrada a las particularidades del concurso, en los términos que se determinen reglamentariamente. En todo caso, antes de efectuar el nombramiento, el juez deberá consultar el Registro público concursal.

3. En los concursos con elementos transfronterizos, el nombramiento deberá recaer en persona que, además, acredite en el momento de su aceptación el conocimiento suficiente de la lengua del país o países relacionados con esos elementos o, al menos, el conocimiento suficiente de la lengua inglesa. Alternativamente, podrá acreditar que cuenta con personas trabajadoras o ha contratado a un traductor jurado con dichos conocimientos.

Artículo 63. *Representación de la persona jurídica administradora concursal.*

1. Cuando el nombramiento de administrador concursal recaiga en una persona jurídica, esta, al aceptar el cargo, deberá comunicar la identidad de la persona natural que haya de representarla para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

2. Cuando la persona jurídica haya sido nombrada administradora concursal por su cualificación profesional, esta deberá concurrir en la persona natural que designe como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3. Cuando se proceda al nombramiento del segundo administrador concursal, la Administración pública acreedora o la entidad de derecho público acreedora vinculada o dependiente de aquella designadas deberán comunicar la identidad del empleado público con titulación universitaria de licenciado o graduado, que desempeñe sus funciones en el ámbito jurídico o económico, que haya de representarlas para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

4. Al representante de la persona jurídica nombrada administradora concursal le será de aplicación el mismo régimen de incompatibilidades, prohibiciones, recusación, separación y responsabilidad establecido para los administradores concursales.

Artículo 64. *Incompatibilidades.*

No podrán ser nombrados administradores concursales:

1.º Quienes no puedan ser administradores de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada.

2.º Quienes hayan prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con este en los últimos tres años, así como quienes durante ese plazo hubieran compartido con aquel el ejercicio de actividades profesionales de la misma o diferente naturaleza.

3.º Quienes se encuentren, cualquiera que sea su condición o profesión, en alguna de las situaciones de incompatibilidad previstas en la legislación en materia de auditoría de cuentas, en relación con el propio deudor, sus directivos o administradores, o con un acreedor que represente más del diez por ciento de la masa pasiva del concurso.

Artículo 65. *Prohibiciones.*

1. No podrán ser nombrados administradores concursales quienes estén especialmente relacionados con alguna persona que haya prestado cualquier clase de servicios

profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con este en los últimos tres años.

2. En el caso de que existan suficientes personas disponibles en el listado de inscritos, no podrán ser nombrados administradores concursales ni auxiliares delegados en los concursos de mayor complejidad aquellas personas naturales o jurídicas que hubieran sido nombradas discrecionalmente para cualquiera de esos cargos por el mismo juzgado o por el mismo juez en tres concursos dentro de los dos años anteriores contados desde la fecha del primer nombramiento. En el cómputo del límite máximo de nombramientos se incluirán los concursos en los que esas personas hubieran sido designadas representantes de la persona jurídica nombrada para el ejercicio de las funciones propias del cargo de administradora concursal o de auxiliar-delegada. Los nombramientos efectuados en concursos de sociedades pertenecientes al mismo grupo de empresas se computarán como uno solo.

3. No podrán ser nombrados administradores concursales quienes hubieran sido separados de este cargo dentro de los tres años anteriores, ni quienes se encuentren inhabilitados por aplicación de lo dispuesto en esta ley.

4. No podrá ser nombrado administrador concursal quien en la negociación de un plan de reestructuración hubiera sido nombrado experto en la reestructuración.

Artículo 66. *Deber de aceptación.*

1. El nombramiento de administrador concursal será comunicado al designado por el medio más rápido. Dentro de los cinco días siguientes al de recibo de la comunicación, el designado deberá comparecer ante el juzgado y aceptar el cargo.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, la Administración pública acreedora o la entidad acreedora vinculada o dependiente de aquella que hayan sido nombradas segundas administradoras concursales podrán no aceptar el nombramiento.

Artículo 67. *Régimen de la aceptación.*

1. En el momento de la aceptación del cargo, el nombrado deberá acreditar que tiene vigente, en los términos que se desarrollen reglamentariamente, un seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente proporcional a la naturaleza y alcance del riesgo cubierto para responder de los posibles daños en el ejercicio de su función y manifestar si acepta o no el cargo. Cuando el nombrado sea una persona jurídica recaerá sobre esta y no sobre la persona natural representante la exigencia de suscripción del seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente.

2. En el momento de la aceptación del cargo, el nombrado deberá facilitar al juzgado las direcciones postal y electrónica en las que efectuar la comunicación de créditos así como cualquier otra notificación. La dirección electrónica que señale deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad de las comunicaciones electrónicas en lo relativo a la constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones. La dirección postal y la dirección electrónica señaladas a efectos de comunicaciones serán únicas, cualquiera que sea el número de administradores concursales.

3. En el caso de que concurra en el administrador concursal nombrado alguna causa de recusación, estará obligado a manifestarla en ese momento.

4. Cuando el nombrado fuera una persona natural, deberá manifestar si se encuentra integrado en alguna persona jurídica profesional al objeto de extender el mismo régimen de incompatibilidades a los restantes socios o colaboradores.

5. En los concursos de mayor complejidad, en el momento de la aceptación del cargo, el nombrado deberá entregar al juzgado declaración firmada de los concursos de acreedores en que haya sido nombrado administrador concursal o auxiliar delegado que todavía se encuentren en tramitación, con indicación del tribunal que le haya nombrado, la fecha de la declaración de concurso y el juez que la haya dictado. Si alguno de estos concursos de acreedores se encontrara en fase de liquidación, se indicará la fecha de la resolución de apertura de esa fase y, en el caso de que haya transcurrido más de un año desde la misma, las razones por las cuales el concurso no se encuentra concluido.

Artículo 68. *Credencial del administrador concursal.*

1. En el mismo momento de aceptación del cargo, el Letrado de la Administración de Justicia expedirá y entregará al nombrado documento acreditativo de su condición de administrador concursal.

2. La credencial deberá ser devuelta al juzgado en el momento en el que por cualquier causa se produzca el cese del administrador concursal.

Artículo 69. *Nuevo nombramiento.*

Si el nombrado no compareciese, no tuviera suscrito un seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente suficiente o no aceptase el cargo, el juez procederá de inmediato a un nuevo nombramiento.

Artículo 70. *Inhabilitación por falta de comparecencia, por falta de cobertura o por falta de aceptación.*

A quien sin justa causa no compareciese, no aceptase el cargo o no tuviera suscrito el seguro, no se le podrá designar administrador durante el plazo de tres años en aquellos concursos de acreedores que se declaren en el mismo ámbito territorial.

Artículo 71. *Renuncia.*

1. Una vez aceptado el cargo, el nombrado solo podrá renunciar por causa grave o por haber perdido de forma sobrevenida las condiciones exigidas para ejercer el cargo.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, la Administración pública acreedora o la entidad acreedora vinculada o dependiente de aquella que hayan sido nombradas segundas administradoras concursales podrán renunciar al nombramiento en cualquier momento.

Subsección 4.ª De la recusación de la administración concursal

Artículo 72. *Legitimación para recusar.*

Los administradores concursales podrán ser recusados por cualquiera de las personas legitimadas para solicitar la declaración de concurso.

Artículo 73. *Causas de recusación.*

Son causas de recusación las circunstancias constitutivas de incompatibilidad o prohibición contenidas en esta ley, así como las establecidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la recusación de peritos.

Artículo 74. *Régimen de la recusación.*

1. La recusación habrá de promoverse por el legitimado tan pronto como el recusante tenga conocimiento de la causa en que se funde.

2. La recusación se sustanciará por los cauces del incidente concursal.

3. La recusación no tendrá efectos suspensivos. En tanto se tramita el incidente, el recusado seguirá actuando como administrador concursal, sin que la resolución que recaiga afecte a la validez de las actuaciones.

Subsección 5.ª De los auxiliares delegados

Artículo 75. *Auxiliares delegados.*

Cuando la complejidad del concurso así lo exija, la administración concursal podrá solicitar del juez el nombramiento de uno o varios auxiliares delegados, con especificación de las funciones a delegar, que pueden incluir las relativas a la continuación de la totalidad o parte de la actividad del deudor.

Artículo 76. *Nombramiento obligatorio de auxiliares delegados.*

(Suprimido)

Artículo 77. *Régimen legal de los auxiliares delegados.*

1. La resolución judicial en la que se nombren auxiliar o auxiliares delegados especificará las funciones delegadas y establecerá la retribución de cada uno de ellos.

2. Será de aplicación a los auxiliares delegados el régimen de inhabilitaciones, prohibiciones, recusación y responsabilidad establecido para los administradores concursales y sus representantes.

Artículo 78. *Retribución de los auxiliares delegados.*

La retribución de los auxiliares delegados correrá a cargo de la administración concursal y se abonará a medida que esta perciba la que le corresponda. Salvo que expresamente el juez acuerde otra cosa, la retribución de los auxiliares delegados se fijará mediante un porcentaje respecto de la que perciba la administración concursal.

Artículo 79. *Carácter irrecurrible de la resolución.*

1. Contra la decisión del juez del concurso relativa al nombramiento de auxiliares delegados no cabe recurso alguno.

2. Si la solicitud de nombramiento de auxiliares delegados hubiera sido denegada, la administración concursal podrá reproducirla cuando se modifiquen las circunstancias que dieron lugar a la denegación.

Sección 2.^a Del ejercicio del cargo

Artículo 80. *Deberes del administrador concursal.*

1. Los administradores concursales y los auxiliares delegados desempeñarán el cargo con la debida diligencia, del modo más eficiente para el interés del concurso.

2. Los administradores concursales deberán actuar con imparcialidad e independencia respecto del deudor y, si fuera persona jurídica, de sus socios, administradores y directores generales, así como respecto de los acreedores concursales y de la masa.

Artículo 81. *Ejercicio de funciones en caso de administración concursal dual.*

1. Cuando la administración concursal esté integrada por dos miembros, las funciones de este órgano concursal se ejercitarán de forma mancomunada. En caso de disconformidad, resolverá el juez.

2. El juez podrá atribuir determinadas competencias de forma individualizada a uno de los administradores o distribuir las entre ellos.

3. Las decisiones y los acuerdos de la administración concursal dual que no sean de trámite o de gestión ordinaria se consignarán por escrito y serán firmados por los dos miembros del órgano.

Artículo 82. *Supervisión judicial.*

La administración concursal está sometida a la supervisión del juez del concurso. En cualquier momento, el juez podrá requerir a la administración concursal una información específica o una memoria sobre el estado del procedimiento o sobre cualquier otra cuestión relacionada con el concurso.

Artículo 83. *Resolución judicial.*

Las resoluciones judiciales que se dicten para resolver las cuestiones relativas al ejercicio del cargo por la administración concursal revestirán forma de auto, contra el que no cabrá recurso alguno. Sobre la materia resuelta no podrá plantearse incidente concursal.

Sección 3.ª De la retribución

Subsección 1.ª Del régimen jurídico de la retribución

Artículo 84. *Derecho a la retribución.*

Los administradores concursales tendrán derecho a retribución con cargo a la masa.

Artículo 85. *Determinación de la retribución.*

La retribución de la administración concursal se determinará mediante un arancel que se aprobará reglamentariamente. El arancel atenderá a las funciones que efectivamente desempeñe la administración concursal, al número de acreedores, al tamaño del concurso según la clasificación establecida a los efectos del nombramiento de la administración concursal y a la acumulación de concursos.

Artículo 86. *Reglas de determinación de la retribución.*

1. El arancel que determine la retribución de la administración concursal se ajustará necesariamente a las siguientes reglas:

1.ª Regla de la exclusividad. Los administradores concursales solo podrán percibir por su intervención en el concurso las cantidades que resulten de lo establecido de la aplicación del arancel. En consecuencia, no podrá devengarse con cargo a la masa activa cantidad alguna adicional a la fijada inicialmente, en favor del administrador concursal o de persona especialmente vinculada al mismo por cualquier actuación de asistencia técnica o jurídica ni por la interposición de cualquier tipo de recursos, en el marco del concurso.

2.ª Regla de la limitación. La cantidad total máxima que la administración concursal puede percibir por su intervención en el concurso será la menor de entre la cantidad de un millón de euros y la que resulte de multiplicar la valoración del activo del concursado por un cuatro por ciento.

El juez, oídas las partes, podrá aprobar de forma motivada una remuneración que supere el límite anterior cuando, debido a la complejidad del concurso, lo justifiquen los costes asumidos por la administración concursal, sin que en ningún caso pueda exceder del cincuenta por ciento de dicho límite.

3.ª Regla de la duración del concurso.

a) Cuando la fase común exceda de seis meses, la retribución de la administración concursal aprobada para esta fase será reducida en un cincuenta por ciento, salvo que el juez de manera motivada, en el plazo de tres días a contar desde la solicitud, entienda que existan circunstancias objetivas que justifiquen ese retraso o que la conducta del administrador hubiese sido diligente en el cumplimiento de las demás funciones.

b) Cuando la fase de convenio exceda de seis meses, la retribución de la administración concursal aprobada para esta fase será reducida en un cincuenta por ciento, salvo que el juez de manera motivada, en el plazo de tres días a contar desde la solicitud, entienda que existan circunstancias objetivas que justifiquen ese retraso o que la conducta del administrador hubiese sido diligente en el cumplimiento de las demás funciones.

c) Cuando la fase de liquidación exceda de ocho meses, la retribución del administrador se reducirá en, al menos, un cincuenta por ciento salvo que el juez, de manera motivada, en el plazo de tres días a contar desde la solicitud, entienda que existan circunstancias objetivas que justifiquen ese retraso o que la conducta del administrador hubiese sido diligente en el cumplimiento de las demás funciones.

4.ª Regla de la eficiencia. La retribución de la administración concursal se devengará conforme se vayan cumpliendo las funciones atribuidas por esta ley y el juez del concurso.

En su determinación deberán tenerse en cuenta incentivos para garantizar la eficiencia de la administración concursal orientados a lograr una mayor celeridad y agilidad, que podrán referirse, entre otros, a la pronta ejecución del plan de liquidación, a la transmisión de unidades productivas o a la realización de los bienes y derechos en liquidación por un valor superior al porcentaje determinado reglamentariamente del valor definitivo de los mismos, fijado en el informe de la administración.

La retribución inicialmente fijada será reducida por el juez de manera motivada por el incumplimiento de las obligaciones de la administración concursal, un retraso atribuible a la administración concursal en el cumplimiento de sus obligaciones o por la calidad deficiente de sus trabajos.

Si el retraso consistiera en exceder en más de la mitad del plazo legal que la administración concursal deba observar o el procedimiento concursal se dilatara en más de dieciséis meses desde la fecha de declaración del concurso, o se incumpliera el deber de información de los acreedores, el juez deberá reducir la retribución, salvo que el administrador concursal demuestre que el retraso no le resulta imputable, que existan circunstancias objetivas que justifiquen ese retraso o que la conducta del administrador hubiese sido diligente en el cumplimiento de las demás funciones.

Se considerará que la calidad del trabajo es deficiente cuando se resuelvan impugnaciones sobre el inventario o la relación de acreedores en favor de los demandantes en proporción igual o superior al quince por ciento del valor del inventario provisional o del importe de la relación provisional de acreedores presentada por la administración concursal. En este último caso, el juez deberá reducir la retribución, al menos, en la misma proporción que la modificación, salvo que concurren circunstancias objetivas que justifiquen esa valoración o ese importe o que la conducta del administrador hubiese sido diligente en el cumplimiento de las demás funciones.

2. En aquellos concursos que concluyan por la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa se garantizará a la administración concursal el pago de un mínimo retributivo mediante una cuenta de garantía arancelaria.

Artículo 87. *Cuantía de la retribución y vencimiento del crédito.*

1. La cuantía de la retribución se fijará por medio de auto conforme al arancel.
2. El auto fijará también los plazos en que la retribución deba ser satisfecha, conforme al arancel. El devengo del crédito se producirá al vencimiento de cada uno de los plazos.

Artículo 88. *Modificación de la retribución.*

En cualquier estado del procedimiento, el juez, de oficio o a solicitud del concursado o de cualquier acreedor, podrá modificar la retribución fijada, si concurriera justa causa, con aplicación del arancel.

Artículo 89. *Recursos en materia de retribución.*

El auto por el que se fije o modifique la retribución de la administración concursal será apelable por el interesado y por las personas legitimadas para solicitar la declaración de concurso.

Artículo 90. *Deber de comunicación.*

El concursado o cualquier tercero que abone cualquier clase de retribución al administrador concursal estarán obligados a comunicarlo al Letrado de la Administración de Justicia del juzgado ante el que se tramita el concurso, con indicación del importe abonado, de la causa y la fecha del pago. Igual obligación recaerá sobre la administración concursal respecto de las retribuciones de cualquier clase que pueda percibir por causa o con ocasión del concurso.

Subsección 2.^a De la cuenta de garantía arancelaria

Artículo 91. *Constitución, gestión y funcionamiento de la cuenta de garantía arancelaria.*

1. La cuenta de garantía arancelaria será única y su gestión corresponderá al Ministerio de Justicia, que la ejercerá ya sea directamente o a través de terceros.
2. El funcionamiento de la cuenta, incluido el régimen de disposición de los fondos, se regirá por lo establecido en esta ley y en cuantas normas se dicten en su desarrollo. Reglamentariamente se regulará el régimen de distribución de la cuenta de garantía arancelaria.

3. La gestión de la cuenta y el control de los ingresos y los cargos se realizará a través de la aplicación informática que determine el Ministerio de Justicia. La aplicación dispondrá de los mecanismos adecuados de control, seguridad y supervisión, y deberá garantizar la autenticidad, confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos, permitir la disposición de fondos mediante la expedición de órdenes telemáticas de transferencia y mandamientos de pago, así como proporcionar información sobre los movimientos y saldos de las cuentas.

4. En los casos de falta de medios informáticos adecuados o imposibilidad técnica sobrevenida, se podrán emitir mandamientos de pago u órdenes de transferencia de forma manual utilizando los impresos normalizados.

Artículo 92. *Deber de dotación.*

1. La cuantía de la dotación a efectuar por cada administrador concursal a la cuenta de garantía arancelaria se calculará por aplicación de los siguientes porcentajes sobre las retribuciones que efectivamente perciba en el concurso de acreedores:

- a) Un dos y medio por ciento por la remuneración obtenida que se encuentre entre los 2.565 euros y los 50.000 euros.
- b) Un cinco por ciento por la remuneración obtenida que se encuentre entre los 50.001 euros y los 500.000 euros.
- c) Un diez por ciento por la remuneración obtenida que supere los 500.000 euros.

2. El administrador concursal cuya retribución efectivamente percibida en el concurso de acreedores no alcance la cantidad de 2.565 euros, así como los que tengan derecho a percibir la retribución con cargo a la cuenta de garantía arancelaria estarán excluidos del deber de realizar dotaciones.

Artículo 93. *Ingreso de las dotaciones.*

1. Cada administrador concursal deberá ingresar en la cuenta de garantía arancelaria las dotaciones obligatorias establecidas en el artículo anterior antes de la rendición de cuentas.

2. En el momento del ingreso en la cuenta de garantía arancelaria de las dotaciones obligatorias, cada uno de los administradores concursales deberá dar cuenta al Letrado de la Administración de Justicia del juzgado en el que se tramita el concurso del importe ingresado en la cuenta de garantía arancelaria.

3. Si en el momento de la rendición de cuentas el administrador concursal no hubiera realizado el ingreso de la dotación a que estuviera obligado, el Letrado de la Administración de Justicia le instará a que, dentro del plazo de diez días, cumpla con ese deber. Si no lo hiciera, será dado de baja en la sección cuarta del Registro público concursal hasta que proceda a su abono.

Sección 4.^a De la responsabilidad

Artículo 94. *Presupuestos de la responsabilidad.*

1. Los administradores concursales y los auxiliares delegados responderán frente al concursado y frente a los acreedores de los daños y perjuicios causados a la masa por los actos y omisiones contrarios a la ley y por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo sin la debida diligencia.

2. En caso de administración concursal dual, el régimen de responsabilidad de la Administración pública acreedora o de la entidad de derecho público acreedora vinculada o dependiente de ella y la de la persona designada para el ejercicio de las funciones propias del cargo será el específico de la legislación administrativa.

Artículo 95. *Carácter solidario de la responsabilidad.*

Los administradores concursales responderán solidariamente con los auxiliares delegados de los actos y omisiones lesivos de estos, salvo que prueben haber empleado toda la diligencia debida para prevenir o evitar el daño.

Artículo 96. *Derecho de reembolso.*

Si la sentencia contuviera condena a indemnizar daños y perjuicios, el acreedor que hubiera ejercitado la acción en interés de la masa tendrá derecho a que, con cargo a la cantidad efectivamente percibida, se le reembolsen los gastos necesarios que hubiera soportado.

Artículo 97. *Prescripción.*

Las acciones de responsabilidad por los daños y perjuicios causados a la masa activa por los administradores concursales y los auxiliares delegados prescribirán a los cuatro años, contados desde que el actor hubiera tenido conocimiento del daño o perjuicio por el que reclama y, en todo caso, desde que los administradores concursales o los auxiliares delegados hubieran cesado en su cargo.

Artículo 98. *Acción individual de responsabilidad.*

1. Quedan a salvo las acciones de responsabilidad que puedan corresponder al concursado, a los acreedores o a terceros por actos u omisiones de los administradores concursales y auxiliares delegados que lesionen directamente los intereses de aquellos.

2. Las acciones de responsabilidad a que se refiere el apartado anterior prescribirán a los cuatro años, contados desde que el actor hubiera tenido conocimiento del daño o perjuicio por el que reclama y, en todo caso, desde que los administradores concursales o los auxiliares delegados hubieran cesado en su cargo.

Artículo 99. *Juez competente y procedimiento aplicable.*

Las acciones previstas en esta sección, cuando se dirijan a exigir responsabilidad civil, se sustanciarán ante el juez que conozca o haya conocido del concurso por los trámites del juicio declarativo que corresponda.

Sección 5.ª De la separación y de la revocación

Artículo 100. *Separación y revocación.*

1. Cuando concurra justa causa, el juez, de oficio o a instancia de cualquiera de las personas legitimadas para solicitar la declaración de concurso o del otro miembro de la administración concursal, podrá separar del cargo a cualquiera de los administradores concursales o revocar el nombramiento de los auxiliares delegados.

2. En todo caso será causa de separación del administrador concursal el incumplimiento grave del deber de diligencia, así como el incumplimiento del deber de imparcialidad e independencia respecto del deudor y, si fuera persona jurídica, de sus administradores y directores generales, así como respecto de los acreedores concursales. No obstante la concurrencia de esta causa de separación, el juez podrá mantener al administrador concursal en el ejercicio del cargo cuando concurren circunstancias objetivas que así lo aconsejen.

3. La separación o revocación del representante de una persona jurídica implicará el cese automático de esta como administrador concursal o como auxiliar delegado.

4. La resolución judicial de cese por separación o revocación revestirá forma de auto, en el que se consignarán los motivos en los que el juez funde la decisión.

Artículo 101. *Nuevo nombramiento.*

1. En todos los casos de cese de un administrador concursal, el juez procederá de inmediato a efectuar un nuevo nombramiento. Al cese y al nuevo nombramiento se dará la misma publicidad que hubiera tenido el nombramiento del administrador concursal sustituido.

2. Si la persona jurídica nombrada administradora concursal revocara a la persona natural que la representaba en el ejercicio de las funciones propias del cargo, deberá comunicar simultáneamente al juzgado la identidad del nuevo representante. A la revocación y a la nueva designación se dará la misma publicidad que hubiera tenido la designación del revocado.

Artículo 102. *Rendición de cuentas.*

1. En el caso de cese del administrador concursal antes de la conclusión del concurso, el juez le requerirá para que en el plazo de un mes presente una completa rendición de cuentas.

2. Esta rendición de cuentas se regirá por lo establecido en la sección 3.ª del capítulo I del título XI del libro primero.

Artículo 103. *Recursos contra el nombramiento, revocación y cese de los administradores concursales y auxiliares delegados.*

1. Contra las resoluciones sobre nombramiento, revocación y cese de los administradores concursales y auxiliares delegados cabrá recurso de reposición y, contra el auto que lo resuelva, el de apelación que no tendrá efecto suspensivo.

2. Estarán legitimados para recurrir el concursado, la administración concursal, el administrador concursal afectado, el auxiliar delegado afectado y quienes acrediten interés legítimo, aunque no hubieran comparecido con anterioridad.

Artículo 104. *Baja en el Registro público concursal.*

La separación del administrador concursal o la revocación del auxiliar delegado determinarán la baja del afectado en el Registro público concursal. La baja será cautelar mientras la resolución de cese no sea firme.

TÍTULO III

De los efectos de la declaración de concurso

CAPÍTULO I

De los efectos sobre el deudor

Sección 1.ª De los efectos sobre el concursado en general

Artículo 105. *Efectos sobre las comunicaciones, residencia y libre circulación del concursado.*

Los efectos de la declaración de concurso sobre los derechos y libertades fundamentales del concursado en materia de correspondencia, residencia y libre circulación serán los establecidos en la Ley Orgánica 8/2003, de 9 de julio, para la Reforma Concursal, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Artículo 106. *Efectos sobre las facultades patrimoniales del concursado.*

1. En caso de concurso voluntario, el concursado conservará las facultades de administración y disposición sobre la masa activa, pero el ejercicio de estas facultades estará sometido a la intervención de la administración concursal, que podrá autorizar o denegar la autorización según tenga por conveniente.

2. En caso de concurso necesario, el concursado tendrá suspendido el ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre la masa activa. La administración concursal sustituirá al deudor en el ejercicio de esas facultades.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez podrá acordar la suspensión en caso de concurso voluntario o la mera intervención cuando se trate de concurso necesario. En ambos casos, deberá motivarse el acuerdo señalando los riesgos que se pretendan evitar y las ventajas que se quieran obtener.

Artículo 107. *Ámbito objetivo de la limitación o de la suspensión de facultades.*

1. El ámbito de la intervención y de la suspensión estará limitado a los bienes y derechos integrados o que se integren en la masa activa, a la asunción, modificación o extinción de obligaciones de carácter patrimonial relacionadas con esos bienes o derechos y, en su caso,

al ejercicio de las facultades que correspondan al deudor en la sociedad o comunidad conyugal.

2. El concursado conservará la facultad de testar.

Artículo 108. *Modificación de las facultades patrimoniales del concursado.*

1. A solicitud de la administración concursal, el juez, oído el concursado, podrá acordar en cualquier momento, mediante auto, el cambio de las situaciones de intervención o de suspensión de las facultades del concursado sobre la masa activa.

2. Al cambio de las situaciones de intervención o de suspensión y la consiguiente modificación de las facultades de la administración concursal se le dará la misma publicidad que la acordada para la declaración de concurso.

Artículo 109. *Infracción del régimen de limitación o suspensión de facultades.*

1. Los actos del concursado que infrinjan la limitación o la suspensión de las facultades patrimoniales acordada por el juez del concurso solo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal, salvo que esta los hubiese convalidado o confirmado.

2. Cualquier acreedor y quien haya sido parte en la relación contractual afectada por la infracción podrá requerir de la administración concursal que se pronuncie acerca del ejercicio de la correspondiente acción o de la convalidación o confirmación del acto.

3. La acción de anulación se tramitará por los cauces del incidente concursal. De haberse formulado el requerimiento, la acción caducará al cumplirse un mes desde la fecha de este. En otro caso, caducará con el cumplimiento del convenio por el deudor o, en el supuesto de liquidación, con la finalización de esta.

4. Los actos realizados por el concursado con infracción de la limitación o de la suspensión de facultades patrimoniales no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, alcance firmeza la resolución judicial por la que se desestime la pretensión de anulación o se acredite la caducidad de la acción.

Artículo 110. *Pagos al concursado.*

El pago realizado al concursado solo liberará a quien lo hiciera si, al tiempo de efectuar la prestación, desconocía la declaración de concurso. Se presume el conocimiento desde la publicación de la declaración de concurso en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 111. *Continuación del ejercicio de la actividad profesional o empresarial.*

1. La declaración de concurso no interrumpirá la continuación de la actividad profesional o empresarial que viniera ejerciendo el deudor.

2. Hasta la aceptación de la administración concursal el concursado podrá realizar los actos que sean imprescindibles para la continuación de su actividad, siempre que se ajusten a las condiciones normales del mercado, sin perjuicio de las medidas cautelares que hubiera adoptado al respecto el juez al declarar el concurso.

Artículo 112. *Autorización general de determinados actos u operaciones en caso de intervención.*

Con el fin de facilitar la continuación de la actividad profesional o empresarial del concursado, la administración concursal, en caso de intervención, podrá autorizar, con carácter general, aquellos actos u operaciones propios del giro o tráfico de aquella actividad que, por razón de su naturaleza o cuantía, puedan ser realizados por el concursado o por su director o directores generales.

Artículo 113. *Continuidad del ejercicio de la actividad profesional o empresarial en caso de suspensión.*

En caso de suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado, la administración concursal adoptará las medidas que sean necesarias para la continuación de la actividad profesional o empresarial.

Artículo 114. *Cierre de oficinas y establecimientos.*

1. El juez, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia del concursado y, si existieran, de los representantes de los trabajadores, podrá acordar, mediante auto, el cierre de la totalidad o de parte de las oficinas, establecimientos o explotaciones de que fuera titular el concursado, así como, cuando ejerciera una actividad empresarial, el cese o la suspensión, total o parcial, de esta.

2. Cuando las medidas supongan la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos o la reducción de jornada, siempre que tengan carácter colectivo, la administración concursal deberá solicitar al juez del concurso la adopción de la decisión, que se tramitará conforme a lo establecido en esta ley.

Artículo 115. *Deber de formular las cuentas anuales en caso de intervención.*

1. En caso de intervención, la obligación legal de formular y de someter a auditoría las cuentas anuales corresponderá al concursado y a los administradores de la persona jurídica concursada bajo la supervisión de la administración concursal.

2. La administración concursal podrá autorizar al concursado o a los administradores de la persona jurídica concursada a que el cumplimiento de la obligación legal de formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior a la declaración judicial de concurso se retrase al mes siguiente a la presentación del inventario y de la lista de acreedores. La aprobación de las cuentas deberá realizarse en los tres meses siguientes al vencimiento de dicha prórroga. De ello se dará cuenta al juez del concurso y, si la persona jurídica estuviera obligada a depositar las cuentas anuales, al Registro mercantil en que figurase inscrita. Efectuada esta comunicación, el retraso del depósito de las cuentas no producirá el cierre de la hoja registral, si se cumplen los plazos para el depósito desde el vencimiento del citado plazo prorrogado de aprobación de las cuentas. En cada uno de los documentos que integran las cuentas anuales se hará mención de la causa legítima del retraso.

Artículo 116. *Deber de formular las cuentas anuales en caso de suspensión.*

En caso de suspensión, la obligación legal de formular y de someter a auditoría las cuentas anuales corresponderá a la administración concursal.

Artículo 117. *Revocación del nombramiento del auditor.*

A solicitud fundada de la administración concursal, el juez del concurso podrá acordar la revocación del nombramiento del auditor de cuentas de la persona jurídica concursada y el nombramiento de otro para la verificación de las cuentas anuales.

Artículo 118. *Declaraciones y autoliquidaciones tributarias.*

1. En caso de intervención, la obligación legal de presentar las declaraciones y autoliquidaciones tributarias corresponderá al concursado bajo la supervisión de la administración concursal.

2. En caso de suspensión, esa obligación legal corresponderá a la administración concursal.

Sección 2.^a De los efectos sobre la representación y defensa procesal del concursado

Artículo 119. *Representación y defensa del concursado en caso de intervención.*

1. En caso de intervención, el deudor conservará la capacidad para actuar en juicio, pero necesitará la autorización de la administración concursal para presentar demandas, interponer recursos, desistir, allanarse total o parcialmente y transigir litigios cuando la materia litigiosa pueda afectar a la masa activa.

2. Si la administración concursal estimara conveniente para el interés del concurso la presentación de una demanda y el concursado se negare a formularla, el juez del concurso podrá autorizar a aquella a presentarla.

Artículo 120. *Representación y defensa procesal del concursado en caso de suspensión.*

1. En caso de suspensión, corresponderá a la administración concursal la presentación de demandas y la interposición de recursos en interés del concurso.

2. La administración concursal, actuando en interés del concurso pero en representación del concursado, sustituirá a este en los procedimientos judiciales civiles, laborales o administrativos que se encuentren en trámite a la fecha de la declaración de concurso, sin más excepciones que las de los procedimientos civiles en que se ejerciten acciones de índole personal. Una vez personada la administración concursal en el procedimiento, el Letrado de la Administración de Justicia le concederá un plazo de cinco días para que se instruya de las actuaciones.

3. En los procedimientos civiles en los que se ejerciten acciones de índole personal, el concursado necesitará autorización de la administración concursal para presentar la demanda, interponer recursos, allanarse, transigir o desistir cuando por razón de la materia litigiosa la sentencia que se dicte pueda afectar a la masa activa.

4. La administración concursal necesitará autorización del juez del concurso para desistir, allanarse, total o parcialmente, y transigir litigios que se hubieran iniciado antes de la declaración del concurso. De la solicitud de autorización presentada por la administración concursal, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado al concursado y a aquellas partes personadas en el procedimiento que el juez estime deban ser oídas.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, las costas impuestas como consecuencia del allanamiento o del desistimiento autorizados por el juez tendrán la consideración de crédito concursal. En caso de transacción, se estará a lo pactado por las partes en materia de costas.

Artículo 121. *Mantenimiento de la representación y defensa separadas por el concursado.*

1. El concursado podrá actuar de forma separada, por medio de procurador y abogado distintos de los de la administración concursal, en los procedimientos en trámite a la fecha de la declaración de concurso en que hubiera sido sustituido por la administración concursal y en los nuevos procedimientos promovidos por esta, siempre que un tercero haya garantizado de forma suficiente ante el juez del concurso que los gastos de su actuación procesal y, en su caso, la efectividad de la condena al pago de las costas no recaerán sobre la masa activa del concurso, y así lo acredite el concursado en el procedimiento en que estuviera personado.

2. Si el deudor mantuviera representación y defensas separadas, no podrá realizar aquellas actuaciones procesales que, conforme al artículo anterior, corresponden a la administración concursal con autorización del juez, ni impedir o dificultar que esta las realice.

Artículo 122. *Legitimación subsidiaria de los acreedores.*

1. Los acreedores que hayan instado por escrito a la administración concursal el ejercicio de una acción de carácter patrimonial que correspondiera al concursado, con expresión de las concretas pretensiones en que consista y de la fundamentación jurídica de cada una de ellas, estarán legitimados para ejercitarla si el concursado, en caso de intervención, o la administración concursal, en caso de suspensión, no lo hiciesen dentro de los dos meses siguientes al requerimiento.

2. En ejercicio de esta acción subsidiaria, los acreedores litigarán a su costa en interés de la masa. En caso de que la demanda fuese total o parcialmente estimada, los acreedores, una vez que la sentencia sea firme, tendrán derecho a reembolsarse con cargo a la masa activa de los gastos y costas en que hubieran incurrido hasta el límite de lo efectivamente percibido por la masa.

3. Las demandas que se presenten por los acreedores conforme a lo establecido en los apartados anteriores deberán notificarse a la administración concursal.

Sección 3.^a De los efectos específicos sobre la persona natural

Artículo 123. *Derecho a alimentos.*

1. En el caso de que en la masa activa existan bienes bastantes para prestar alimentos, el concursado persona natural que se encuentre en estado de necesidad tendrá derecho a percibirlos durante la tramitación del concurso, con cargo a la masa activa, para atender sus necesidades y las de su cónyuge y descendientes bajo su potestad. El derecho a percibir alimentos para atender a las necesidades de la pareja de hecho solo existirá cuando la unión estuviera inscrita y el juez aprecie la existencia de pactos expresos o tácitos o de hechos concluyentes de los que se derive la inequívoca voluntad de los convivientes de formar un patrimonio común.

2. En caso de intervención, la cuantía y periodicidad de los alimentos serán las que determine la administración concursal; y, en caso de suspensión, las que determine el juez, oídos el concursado y la administración concursal.

3. En caso de suspensión, el juez, a solicitud del concursado con audiencia de la administración concursal o a solicitud de esta con audiencia del concursado, podrá modificar la cuantía y la periodicidad de los alimentos.

Artículo 124. *Deber de alimentos.*

1. En el caso de que en la masa activa existan bienes bastantes para prestar alimentos, las personas distintas de las enumeradas en el artículo anterior respecto de las cuales el concursado tuviere deber legal de prestarlos solo podrán obtenerlos con cargo a la masa si no pudieren percibirlos de otras personas legalmente obligadas a prestárselos.

2. El interesado deberá ejercitar la acción de reclamación de los alimentos ante el juez del concurso en el plazo de un año a contar desde el momento en que hubiera debido percibirlos. El juez del concurso resolverá sobre su procedencia y cuantía.

3. La obligación de prestar alimentos impuesta al concursado por resolución judicial dictada con anterioridad a la declaración de concurso se satisfará con cargo a la masa activa en la cuantía fijada por el juez del concurso. El exceso tendrá la consideración de crédito concursal ordinario.

Artículo 125. *Derecho a solicitar la disolución de la sociedad conyugal.*

1. El cónyuge del concursado tendrá derecho a solicitar del juez del concurso la disolución de la sociedad o comunidad conyugal cuando se hubieran incluido en el inventario de la masa activa bienes gananciales o comunes que deban responder de las obligaciones del concursado.

2. Presentada la solicitud de disolución, el juez acordará la liquidación de la sociedad o comunidad conyugal, el pago a los acreedores y la división del remanente entre los cónyuges. Estas operaciones se llevarán a cabo de forma coordinada, sea con el convenio, sea con la liquidación de la masa activa.

3. El cónyuge del concursado tendrá derecho a que la vivienda habitual del matrimonio que tuviere carácter ganancial o común se le incluya con preferencia en su haber hasta donde este alcance. Si excediera solo procederá la adjudicación si abonara al contado el exceso.

Sección 4.^a De los efectos específicos sobre la persona jurídica

Artículo 126. *Mantenimiento de los órganos de la persona jurídica concursada.*

Durante la tramitación del concurso, se mantendrán los órganos de la persona jurídica concursada, sin perjuicio de los efectos que sobre el funcionamiento de cada uno de ellos produzca la intervención o la suspensión de las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos de la masa activa.

Artículo 127. *Efectos sobre los órganos colegiados de la persona jurídica concursada.*

1. La administración concursal tendrá derecho de asistencia y de voz en las sesiones de los órganos colegiados de la persona jurídica concursada. A estos efectos, deberá ser convocada en la misma forma y con la misma antelación que los integrantes del órgano que ha de reunirse.

2. La constitución de junta o asamblea u otro órgano colegiado con el carácter de universal no será válida sin la concurrencia de la administración concursal.

3. Los acuerdos de la junta o de la asamblea que puedan tener contenido patrimonial o relevancia directa para el concurso requerirán, para su eficacia, de la autorización de la administración concursal.

Artículo 128. *Representación de la persona jurídica concursada frente a terceros.*

1. En caso de intervención, la representación de la persona jurídica concursada en el ejercicio de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integren la masa activa corresponderán a los administradores o liquidadores, pero el ejercicio de esas facultades estará sometido a la autorización de la administración concursal, que podrá conceder o denegar esa autorización según tenga por conveniente.

2. El juez, a solicitud de la administración concursal, podrá atribuir a esta en interés del concurso, la representación de la persona jurídica concursada en el ejercicio de los derechos políticos que correspondan a las cuotas, acciones o participaciones sociales integradas en la masa activa, que podrá delegar en quien tenga por conveniente. La administración concursal podrá delegar el ejercicio de esos derechos en quien tenga por conveniente.

3. En caso de suspensión, la representación de la persona jurídica concursada en el ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos que integren la masa activa corresponderá a la administración concursal.

4. Los apoderamientos que pudieran existir al tiempo de la declaración de concurso quedarán afectados por la intervención o por la suspensión de estas facultades.

Artículo 129. *Representación de la persona jurídica concursada en el concurso.*

Los administradores o liquidadores del deudor persona jurídica continuarán con la representación de la entidad dentro del concurso, incluso durante la liquidación de la masa activa.

Artículo 130. *Supresión o reducción del derecho a la retribución de los administradores de la persona jurídica concursada.*

Si el cargo de administrador de la persona jurídica fuera retribuido, el juez del concurso podrá acordar que deje de serlo o reducir la cuantía de la retribución a la vista del contenido y la complejidad de las funciones de administración y de la importancia de la masa activa.

Artículo 131. *Efectos de la declaración de concurso sobre las acciones contra los socios.*

1. Durante la tramitación del concurso de la sociedad, corresponderá exclusivamente a la administración concursal el ejercicio de la acción contra el socio o socios personalmente responsables por las deudas de esta anteriores a la declaración de concurso.

2. Durante la tramitación del concurso de la sociedad, corresponderá exclusivamente a la administración concursal la reclamación, en el momento y cuantía que estime conveniente, del desembolso de las aportaciones sociales que hubiesen sido diferidas, cualquiera que fuera el plazo fijado en la escritura o en los estatutos, y de las prestaciones accesorias pendientes de cumplimiento.

Artículo 132. *Efectos de la declaración de concurso sobre las acciones contra los administradores, liquidadores o auditores de la sociedad deudora.*

1. Declarado el concurso, corresponderá exclusivamente a la administración concursal el ejercicio de las acciones de responsabilidad de la persona jurídica concursada contra sus administradores o liquidadores, de derecho o de hecho; contra la persona natural designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona

jurídica y contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados.

2. Declarado el concurso, corresponderá exclusivamente a la administración concursal el ejercicio de las acciones de responsabilidad de la persona jurídica concursada contra sus auditores, así como contra los expertos independientes que hubieran valorado aportaciones sociales o dinerarias en las ampliaciones de capital de la sociedad concursada.

Artículo 133. *Embargo de bienes.*

1. Desde la declaración de concurso de persona jurídica, el juez del concurso, de oficio o a solicitud razonada de la administración concursal, podrá acordar, como medida cautelar, el embargo de bienes y derechos de los administradores o liquidadores, de derecho y de hecho, y directores generales de la persona jurídica concursada así como de quienes hubieran tenido esta condición dentro de los dos años anteriores a la fecha de aquella declaración, cuando de lo actuado resulte fundada la posibilidad de que en la sentencia de calificación las personas a las que afecte el embargo sean condenadas a la cobertura total o parcial del déficit en los términos previstos en esta ley.

2. Desde la declaración de concurso de la sociedad, el juez, de oficio o a solicitud razonada de la administración concursal, podrá ordenar, como medida cautelar, el embargo de bienes y derechos del socio o socios personalmente responsables por las deudas de la sociedad anteriores a la declaración de concurso, cuando de lo actuado resulte fundada la posibilidad de que la masa activa sea insuficiente para satisfacer todas las deudas.

3. El embargo se acordará por la cuantía que el juez estime bastante y se practicará sin necesidad de caución con cargo a la masa activa.

4. A solicitud del afectado por la medida cautelar, el juez podrá acordar la sustitución del embargo por aval de entidad de crédito.

5. Contra el auto que resuelva sobre la medida cautelar cualquier afectado podrá interponer recurso de apelación.

Sección 5.^a De los deberes de comparecencia, colaboración e información del concursado

Artículo 134. *Libros y documentos del deudor.*

1. El concursado pondrá a disposición de la administración concursal los libros de llevanza obligatoria y cualesquiera otros libros, documentos y registros relativos a los aspectos patrimoniales de su actividad profesional o empresarial.

2. A solicitud de la administración concursal, el juez acordará las medidas que estime necesarias para la efectividad de lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 135. *Deberes de comparecencia, colaboración e información.*

1. El concursado persona natural y los administradores o liquidadores de la persona jurídica concursada y quienes hayan desempeñado estos cargos dentro de los dos años anteriores a la declaración del concurso tienen el deber de comparecer personalmente ante el juzgado y ante la administración concursal cuantas veces sean requeridos y el de colaborar e informar en todo lo necesario o conveniente para el interés del concurso.

2. Los directores generales de la persona jurídica concursada y quienes lo hayan sido dentro del período señalado tienen igualmente estos mismos deberes.

CAPÍTULO II

De los efectos sobre las acciones individuales

Sección 1.^a De los efectos sobre las acciones y sobre los procedimientos declarativos

Artículo 136. *Nuevos juicios declarativos.*

1. Desde la declaración de concurso y hasta la fecha de eficacia del convenio o, si no se hubiera aprobado convenio o el aprobado se hubiera incumplido, hasta la conclusión del procedimiento:

1.º Los jueces del orden civil y del orden social no admitirán a trámite las demandas que se presenten en las que se ejerciten acciones que sean competencia del juez del concurso, previniendo a las partes que usen de su derecho ante este último.

2.º Los jueces de lo mercantil no admitirán a trámite las demandas que se presenten en las que se ejerciten acciones de reclamación de obligaciones sociales contra los administradores de las sociedades de capital concursadas que hubieran incumplido los deberes legales en caso de concurrencia de causa de disolución.

3.º Los jueces de primera instancia no admitirán a trámite las demandas que se presenten en las que se ejercite contra el dueño de la obra la acción directa que se reconoce a los que pusieren su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista.

2. De admitirse a trámite las demandas a que se refiere el apartado anterior, se ordenará el archivo de todo lo actuado, previa declaración de nulidad de las actuaciones que se hubieran practicado.

3. Los jueces o tribunales de los órdenes social, contencioso-administrativo o penal ante los que, después de la declaración del concurso, se ejerciten acciones que pudieran tener trascendencia para la masa activa, emplazarán a la administración concursal y, si se personase, la tendrán como parte en defensa del interés del concurso.

Artículo 137. *Continuación de juicios declarativos en tramitación.*

Los juicios declarativos que se encuentren en tramitación a la fecha de la declaración de concurso en los que el concursado sea parte, continuarán sustanciándose ante el mismo tribunal que estuviere conociendo de ellos hasta la firmeza de la sentencia, salvo aquellos que, por disposición de esta ley, se acumulen al concurso o aquellos cuya tramitación quede suspendida.

Artículo 138. *Acumulación de juicios declarativos en tramitación.*

1. Los juicios en los que se hubieran ejercitado acciones de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o hecho; contra la persona natural designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica, contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados, y contra los auditores por los daños y perjuicios causados a la persona jurídica concursada, se acumularán de oficio al concurso, siempre que se encuentren en primera instancia y no haya finalizado el acto del juicio o la vista.

2. Los juicios acumulados continuarán su tramitación ante el juez del concurso conforme al procedimiento por el que viniera sustanciándose la reclamación.

3. Contra la sentencia que se dicte se podrán interponer los recursos que procedieran como si no hubieran sido objeto de acumulación.

Artículo 139. *Suspensión de la tramitación de juicios declarativos.*

1. Desde la declaración del concurso hasta la fecha de eficacia del convenio o, en caso de liquidación, hasta la conclusión del procedimiento quedarán en suspenso los

procedimientos iniciados antes de esa declaración de concurso en los que se hubieran ejercitado acciones de reclamación de obligaciones sociales contra los administradores de las sociedades de capital concursadas que hubieran incumplido los deberes legales en caso de concurrencia de causa de disolución.

2. Desde la declaración del concurso hasta la fecha de eficacia del convenio o, en caso de liquidación, hasta la conclusión del procedimiento quedarán en suspenso los procedimientos iniciados antes de esa declaración en los que se hubiera ejercitado contra el dueño de la obra la acción directa que se reconoce a los que pusieren su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista.

Artículo 140. *Pactos de mediación, convenios y procedimientos arbitrales.*

1. La declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los pactos de mediación ni a los convenios arbitrales suscritos por el deudor.

2. Los procedimientos de mediación y los procedimientos arbitrales en tramitación a la fecha de la declaración de concurso continuarán hasta la terminación de la mediación o hasta la firmeza del laudo arbitral. La representación y defensa del concursado en estos procedimientos se regirá por lo establecido para los juicios declarativos en el capítulo I de este título.

3. El juez del concurso, de oficio o a solicitud del concursado, en caso de intervención, o de la administración concursal, en caso de suspensión, podrá acordar, antes de que comience el procedimiento de mediación o de que se inicie el procedimiento arbitral, la suspensión de los efectos de esos pactos o de esos convenios, si entendiera que pudieran suponer un perjuicio para la tramitación del concurso. Queda a salvo lo establecido en los tratados internacionales.

4. En caso de fraude, la administración concursal podrá impugnar ante el juez del concurso los pactos de mediación y los convenios y procedimientos arbitrales.

Artículo 141. *Sentencias y laudos firmes.*

Las sentencias y los laudos firmes dictados antes o después de la declaración de concurso vinculan al juez de este, el cual dará a las resoluciones pronunciadas el tratamiento concursal que corresponda.

Sección 2.^a De los efectos sobre las acciones y sobre los procedimientos ejecutivos

Subsección 1.^a De las reglas generales

Artículo 142. *Prohibición de inicio de ejecuciones y apremios.*

Desde la declaración de concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni tampoco apremios administrativos, incluidos los tributarios, contra los bienes o derechos de la masa activa.

Artículo 143. *Suspensión de las actuaciones y de los procedimientos de ejecución.*

1. Las actuaciones y los procedimientos de ejecución contra los bienes o derechos de la masa activa que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos. Serán nulas cuantas actuaciones se hubieran realizado desde ese momento.

2. El juez del concurso, a solicitud de la administración concursal, previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados en las actuaciones y los procedimientos de ejecución cuya tramitación hubiera quedado suspendida cuando el mantenimiento de esos embargos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos.

Artículo 144. *Excepciones a la suspensión de las actuaciones y de los procedimientos de ejecución.*

1. Cuando se incorpore a las actuaciones o al procedimiento correspondiente el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que un bien o derecho concreto que hubiese sido objeto de embargo no es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, podrán proseguirse las actuaciones y procedimientos de ejecución de las siguientes clases:

1.º Las ejecuciones laborales en las que el embargo de ese bien o derecho fuese anterior a la fecha de declaración del concurso.

2.º Los procedimientos administrativos de ejecución en los que la diligencia de embargo fuera anterior a la fecha de declaración del concurso.

2. El dinero obtenido con la ejecución se destinará al pago del crédito que hubiera dado lugar a la misma y el sobrante se integrará en la masa activa. No obstante, si en tercería de mejor derecho ejercitada por la administración concursal se determinase la existencia de créditos concursales con preferencia de cobro, el importe de lo obtenido al que alcance esa preferencia se pondrá a disposición del concurso.

Subsección 2.ª De las reglas especiales para los procedimientos de ejecución de garantías reales y asimilados

Artículo 145. *Efectos sobre las ejecuciones de garantías reales.*

1. Desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sean o no acreedores concursales, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos.

2. Desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedaran suspendidas, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta.

Artículo 146. *Inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre bienes o derechos no necesarios.*

Los titulares de derechos reales de garantía, sean o no acreedores concursales, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendida el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el órgano jurisdiccional o administrativo originariamente competente para tramitarla.

Artículo 147. *Declaración del carácter necesario o no necesario de bienes o derechos de la masa activa.*

1. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal, cualquiera que sea la fase en que se encuentre el concurso de acreedores.

2. Las acciones o participaciones de sociedades cuyo objeto real exclusivo fuera la tenencia de un activo y del pasivo necesario para su financiación no se considerarán necesarias para la continuación de la actividad, salvo que la ejecución de la garantía constituida sobre las mismas fuera causa de modificación o de resolución de las relaciones contractuales que permitan al concursado mantener la explotación de ese activo.

3. La previa declaración del carácter necesario de un bien o derecho no impedirá que se presente por el titular del derecho real una solicitud posterior para que se declare el carácter no necesario de ese mismo bien o derecho cuando hayan cambiado las circunstancias.

Artículo 148. *Fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes.*

1. Los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa, sean o no acreedores concursales, podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida en los siguientes casos:

1.º Desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada sobre esos bienes o derechos.

2.º Desde que hubiera transcurrido un año a contar de la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación.

2. La demanda de ejecución o la solicitud de reanudación de las ejecuciones suspendidas se presentará por el titular del derecho real ante el juez del concurso, el cual, de ser procedente la admisión a trámite de la demanda o de la solicitud de reanudación, acordará la tramitación en pieza separada dentro del propio procedimiento concursal, acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.

3. Iniciadas o reanudadas las actuaciones ejecutivas, no podrán ser suspendidas por razón de las vicisitudes propias del concurso.

Artículo 149. *Efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales.*

1. La apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso o no las hubieran iniciado transcurrido un año desde la declaración de concurso. Los titulares de garantías reales recuperarán el derecho de ejecución o realización forzosa cuando transcurra un año desde la apertura de la liquidación sin que se haya enajenado el bien o derecho afecto.

2. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.

Artículo 150. *Régimen de las acciones de recuperación.*

Lo establecido en los artículos anteriores será de aplicación a las siguientes acciones:

1.º A las acciones resolutorias de compraventas de bienes inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la propiedad.

2.º A las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos a plazos o financiados con reserva de dominio mediante contratos inscritos en el Registro de bienes muebles.

3.º A las acciones tendentes a recuperar los bienes cedidos en arrendamiento financiero mediante contratos inscritos en los Registros de la propiedad o de bienes muebles o formalizados en documento que lleve aparejada ejecución.

Artículo 151. *Condición de tercer poseedor del concursado.*

La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía real cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien o derecho objeto de esta.

CAPÍTULO III

De los efectos sobre los créditos

Artículo 152. *Suspensión del devengo de intereses.*

1. Desde la declaración de concurso quedará suspendido el devengo de los intereses, legales o convencionales.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los créditos salariales, que devengarán intereses conforme al interés legal del dinero y los créditos con garantía real, que devengarán los intereses remuneratorios pactados hasta donde alcance el valor de la garantía.

Artículo 153. *Compensación.*

1. La compensación cuyos requisitos hubieran existido antes de la declaración de concurso producirá plenos efectos aunque sea alegada después de esa declaración o aunque la resolución judicial o el acto administrativo que la declare se haya dictado con posterioridad a ella. El hecho de que el acreedor haya comunicado al administrador concursal la existencia del crédito no impedirá la declaración de compensación.

2. Declarado el concurso, no procederá la compensación de los créditos y deudas del concursado a excepción de aquellos que procedan de la misma relación jurídica. Queda a salvo lo establecido en las normas de derecho internacional privado.

3. La controversia sobre el importe de los créditos y deudas a compensar y la concurrencia de los presupuestos de la compensación se resolverá por el juez del concurso por los cauces del incidente concursal.

Artículo 154. *Suspensión del derecho de retención.*

1. Declarado el concurso, quedará suspendido el ejercicio del derecho de retención sobre bienes y derechos integrados en la masa activa.

2. Si en el momento de conclusión del concurso esos bienes o derechos no hubieran sido enajenados deberán ser restituidos de inmediato al titular del derecho de retención cuyo crédito no haya sido íntegramente satisfecho.

3. Esta suspensión no afectará a las retenciones impuestas por la legislación administrativa, tributaria, laboral y de seguridad social.

Artículo 155. *Interrupción de la prescripción.*

1. Desde la declaración hasta la conclusión del concurso quedará interrumpida la prescripción de las acciones contra el deudor por los créditos anteriores a la declaración.

2. La interrupción de la prescripción no producirá efectos frente a los deudores solidarios, así como tampoco frente a los fiadores y avalistas.

3. Desde la declaración hasta la conclusión del concurso quedará interrumpida la prescripción de las acciones contra socios y contra los administradores, los liquidadores, la persona natural designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica, y la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados, así como contra los auditores de la persona jurídica concursada y aquellas otras cuyo ejercicio quede suspendido en virtud de lo dispuesto en esta ley.

4. En caso de interrupción, el cómputo del plazo para la prescripción se iniciará nuevamente a la fecha de la conclusión del concurso.

CAPÍTULO IV

De los efectos sobre los contratos

Sección 1.^a De los efectos sobre los contratos

Artículo 156. *Principio general de vigencia de los contratos.*

La declaración de concurso no es causa de resolución anticipada del contrato. Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de la otra parte de suspender o de modificar las obligaciones o los efectos del contrato, así como la facultad de resolución o la de extinción del contrato por la declaración de concurso de cualquiera de ellas o por la apertura de la fase de liquidación de la masa activa.

Artículo 157. *Efectos sobre los contratos pendientes de cumplimiento por uno de los contratantes.*

En los contratos con obligaciones recíprocas, cuando al momento de la declaración del concurso una de las partes hubiera cumplido íntegramente sus obligaciones y la otra tuviese pendiente el cumplimiento total o parcial de las que fueran a su cargo, el crédito o la deuda que corresponda al concursado se incluirá, según proceda, en la masa activa o en la pasiva del concurso.

Artículo 158. *Efectos sobre los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes.*

La declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Ambas partes deberán ejecutar las prestaciones comprometidas, siendo con cargo a la masa aquellas a que esté obligado el concursado.

Artículo 159. *Supuestos especiales.*

1. La declaración de concurso no afectará al ejercicio de la facultad de denuncia unilateral del contrato en los casos en que así se reconozca expresamente por la ley.

2. La declaración de concurso no afectará a la aplicación de las leyes que dispongan o expresamente permitan pactar la extinción del contrato en los casos de situaciones concursales o de liquidación administrativa de alguna de las partes.

Sección 2.^a De la resolución de los contratos

Subsección 1.^a De la resolución por incumplimiento

Artículo 160. *Resolución por incumplimiento anterior.*

Declarado el concurso, la facultad de resolución del contrato por incumplimiento anterior a la declaración de concurso solo podrá ejercitarse si el contrato fuera de tracto sucesivo.

Artículo 161. *Resolución por incumplimiento posterior.*

Declarado el concurso, la facultad de resolución del contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento podrá ejercitarse por incumplimiento posterior de cualquiera de las partes.

Artículo 162. *Ejercicio de la acción de resolución.*

La acción de resolución del contrato por incumplimiento se ejercitará ante el juez del concurso y se sustanciará por los trámites del incidente concursal.

Artículo 163. *Efectos de la resolución del contrato.*

1. En caso de resolución del contrato por incumplimiento, quedarán extinguidas las obligaciones pendientes de vencimiento.

2. Si el incumplimiento del concursado hubiera sido anterior a la declaración del concurso, el crédito que corresponda al acreedor que hubiera cumplido sus obligaciones y el correspondiente a la indemnización de los daños y perjuicios causados por ese incumplimiento tendrán la consideración de crédito concursal, cualquiera que sea la fecha de la resolución.

3. Si el incumplimiento del concursado fuera posterior a la declaración de concurso, el crédito que corresponda al acreedor que hubiera cumplido sus obligaciones y el correspondiente a la indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento tendrán la consideración de crédito contra la masa.

Artículo 164. *Mantenimiento del contrato por resolución del juez del concurso.*

1. Ejercitada la acción de resolución de un contrato de tracto sucesivo por incumplimiento anterior a la declaración de concurso o de cualquier contrato, sea o no de tracto sucesivo, por incumplimiento posterior a esa declaración, el concursado, en caso de intervención, o la administración concursal, en caso de suspensión, podrán oponerse a la resolución solicitando en interés del concurso que se mantenga en vigor el contrato incumplido. Si el incumplimiento fuera posterior a la declaración de concurso, al formular oposición deberá ofrecerse al demandante el pago con cargo a la masa, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la sentencia, de las cantidades adeudadas por las prestaciones realizadas.

2. El juez, oído el demandante, resolverá sobre el mantenimiento del contrato según proceda.

3. En caso de estimación de la oposición a la resolución solicitada, si el pago de las cantidades adeudadas no se realizase dentro de plazo, el mantenimiento del contrato quedará sin efecto.

4. Contra la sentencia que acuerde el mantenimiento del contrato la parte que se considere perjudicada podrá interponer recurso de apelación.

Subsección 2.^a De la resolución en interés del concurso

Artículo 165. *Resolución judicial del contrato en interés del concurso.*

1. Aunque no exista causa de resolución, el concursado, en caso de intervención, y, la administración concursal, en caso de suspensión, podrán solicitar la resolución de cualquier contrato con obligaciones recíprocas si lo estimaran necesario o conveniente para el interés del concurso.

2. Antes de presentar la demanda ante el juez del concurso, las personas legitimadas podrán solicitar al Letrado de la Administración de Justicia que cite al concursado, a la administración concursal y a la otra parte en el contrato a una comparecencia ante el juez del concurso. Celebrada la comparecencia, de existir acuerdo en cuanto a la resolución y sus efectos, el juez dictará auto declarando resuelto el contrato de conformidad con lo acordado. Si hubiere discrepancias, cualquiera de los legitimados podrá presentar demanda de resolución conforme a lo establecido en el apartado anterior.

3. La demanda de resolución se tramitará por los cauces del incidente concursal. El juez decidirá acerca de la resolución solicitada acordando, en su caso, las restituciones que procedan. El crédito que, en su caso, corresponda a la contraparte en concepto de indemnización de daños y perjuicios tendrá la consideración de crédito concursal.

Si el contrato a resolver fuera de arrendamiento financiero, a la demanda se acompañará tasación pericial independiente del valor de los bienes cedidos, que el juez podrá tener en cuenta para fijar la indemnización.

Sección 3.^a Del derecho a la rehabilitación de contratos

Artículo 166. *Rehabilitación de contratos de financiación.*

1. La administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, podrá rehabilitar a favor de este los contratos de crédito, préstamo y demás de financiación cuyo vencimiento anticipado por impago de cuotas de amortización o de intereses devengados se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso.

2. La notificación del ejercicio de la facultad de rehabilitación a la otra parte del contrato deberá realizarse por la administración concursal antes de que finalice el plazo para presentar la comunicación de créditos, con previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con asunción de los pagos futuros con cargo a la masa.

3. La rehabilitación no procederá cuando el acreedor se oponga por haber iniciado antes de la declaración de concurso el ejercicio de las acciones en reclamación del pago de las cantidades debidas contra el propio deudor, contra algún codeudor solidario o contra cualquier garante.

Artículo 167. *Rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado.*

1. La administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, podrá rehabilitar los contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado cuya resolución se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso.

2. La notificación del ejercicio de la facultad de rehabilitación a la otra parte del contrato deberá realizarse por la administración concursal antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos, con previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con asunción de los pagos futuros con cargo a la masa.

3. El transmitente podrá oponerse a la rehabilitación cuando, con anterioridad a la declaración de concurso, hubiese iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido, o cuando, con la misma antelación, hubiese recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida o hubiese realizado actos dispositivos sobre el mismo en favor de tercero, lo que habrá de acreditar suficientemente si no constare a la administración concursal.

4. El posterior incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo sin posibilidad de ulterior rehabilitación.

Artículo 168. *Rehabilitación de contratos de arrendamientos urbanos.*

1. La administración concursal podrá enervar la acción de desahucio ejercitada contra el deudor con anterioridad a la declaración del concurso, así como rehabilitar la vigencia del contrato de arrendamiento urbano hasta el momento mismo de practicarse el efectivo lanzamiento.

2. La notificación a la otra parte del ejercicio de la facultad de rehabilitación del contrato o de enervación de la acción de desahucio del contrato deberá realizarse por la administración concursal con previo o simultáneo pago con cargo a la masa de todas las rentas y conceptos pendientes, así como con el compromiso de satisfacer las posibles costas procesales causadas hasta ese momento.

3. El ejercicio de los derechos a que se refiere este artículo podrá realizarse aunque el arrendatario ya hubiera enervado el desahucio en ocasión anterior.

Sección 4.^a De los efectos sobre los contratos de trabajo y sobre los convenios colectivos

Subsección 1.^a De los efectos sobre los contratos de trabajo

Artículo 169. *Legislación aplicable.*

1. Declarado el concurso, la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido y la suspensión de contratos y la reducción de jornada por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, se tramitarán por las reglas establecidas en esta Subsección cuando tengan carácter colectivo.

2. En todo lo no previsto en esta Subsección se aplicará la legislación laboral. Los representantes de los trabajadores tendrán cuantas facultades les atribuya esa legislación.

Artículo 170. *Medidas colectivas en tramitación.*

1. Si a la fecha de la declaración del concurso el empresario hubiera iniciado los trámites para la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos o la reducción de jornada, de carácter colectivo, el concursado lo pondrá inmediatamente en conocimiento del juez del concurso. En el caso de que aún no se hubiera alcanzado un acuerdo o no se hubiera notificado la decisión empresarial, dentro de los tres días siguientes al de la comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia citará a comparecencia a los legitimados previstos en el artículo siguiente para exponer y justificar, en su caso, la procedencia de continuar con la tramitación de las medidas colectivas, conforme a lo previsto en esta Subsección. Las actuaciones practicadas hasta la

fecha de la declaración de concurso conservarán su validez en el procedimiento que se tramite ante el juzgado.

2. Si a la fecha de la declaración del concurso ya se hubiera alcanzado un acuerdo o se hubiera notificado a la decisión adoptada con relación a la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, al traslado, al despido, a la suspensión de contratos o la reducción de jornada, de carácter colectivo, corresponderá a la administración concursal la ejecución de tales medidas.

3. Si al tiempo de la declaración de concurso el acuerdo o la decisión empresarial hubieran sido impugnados ante la jurisdicción social, el procedimiento continuará ante los órganos de esta jurisdicción hasta la firmeza de la correspondiente resolución.

4. En los casos a que se refiere este artículo, la declaración de concurso habrá de ser comunicada a la autoridad laboral a los efectos que procedan.

Artículo 171. *Legitimación activa.*

1. La legitimación activa para solicitar del juez del concurso la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos o la reducción de jornada, de carácter colectivo, que afecten a los contratos de trabajo en que sea empleador el concursado, corresponde a este, a la administración concursal o a los trabajadores de la empresa concursada a través de sus representantes legales.

2. La representación de los trabajadores en la tramitación del procedimiento corresponderá a los sujetos indicados en el apartado 4 del artículo 41 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, en el orden y condiciones señalados en el mismo. Transcurridos los plazos indicados en el referido artículo sin que los trabajadores hayan designado representantes, el juez podrá acordar la intervención de una comisión de un máximo de tres miembros, integrada por los sindicatos más representativos y los representativos del sector al que la empresa pertenezca.

Artículo 172. *Presentación de la solicitud.*

La adopción de las medidas previstas en el artículo anterior solo podrá solicitarse del juez del concurso una vez presentado el informe de la administración concursal, salvo que se estime que la demora en la aplicación de las medidas colectivas pretendidas puede comprometer gravemente la viabilidad futura de la empresa y del empleo o causar grave perjuicio a los trabajadores, en cuyo caso, y con acreditación de esta circunstancia, podrá realizarse la solicitud al juez en cualquier momento procesal desde la declaración de concurso.

Artículo 173. *Contenido de la solicitud.*

1. En la solicitud se deberán exponer y justificar, en su caso, las causas motivadoras de las medidas colectivas pretendidas y los objetivos que se proponen alcanzar con estas, acompañando los documentos necesarios para su acreditación.

2. Si la medida afectase a empresas de más de cincuenta trabajadores, deberá acompañarse a la solicitud un plan que contemple la incidencia de las medidas laborales propuestas en la viabilidad futura de la empresa y del empleo.

Artículo 174. *Período de consultas.*

1. Una vez recibida la solicitud, el juez convocará al concursado, a la administración concursal y a los representantes de los trabajadores a un período de consultas, cuya duración no será superior a treinta días naturales, o a quince, también naturales, en el supuesto de empresas que cuenten con menos de cincuenta trabajadores.

En los casos en que la solicitud haya sido formulada por el concursado o por la administración concursal, la comunicación a los representantes legales de los trabajadores del inicio del período de consultas deberá incluir copia de la solicitud y de los documentos que, en su caso, se hubieran acompañado.

2. La administración concursal o los representantes de los trabajadores podrán solicitar al juez la participación en el período de consultas de otras personas naturales o jurídicas que indiciariamente puedan constituir una unidad de empresa con la concursada.

3. Durante el período de consultas, el concursado, la administración concursal y los representantes de los trabajadores, deberán negociar de buena fe para la consecución de un acuerdo.

Artículo 175. *Deber de colaboración y auxilio judicial.*

1. La administración concursal podrá requerir la colaboración del concursado y el auxilio del juzgado que estime necesarios para la comprobación de las causas de la solicitud y de la exactitud de los documentos que la acompañen.

2. En caso de que los representantes de los trabajadores o la administración concursal soliciten al juez la participación en el período de consultas de otras personas naturales o jurídicas que indiciariamente puedan constituir una unidad de empresa con la concursada, podrán interesar el auxilio del juzgado que se estime necesario para esa comprobación. Igualmente, para el caso de unidad empresarial, y a efectos de valorar la realidad económica del conjunto empresarial, se podrá reclamar la documentación económica consolidada o la relativa a otras empresas.

Artículo 176. *Sustitución del período de consultas.*

1. La apertura del período de consultas no será necesaria en caso de que la solicitud venga acompañada de acuerdo suscrito por la administración concursal y los representantes de los trabajadores.

2. En cualquier momento, el juez, a instancia de la administración concursal o de la representación de los trabajadores, podrá acordar la sustitución del período de consultas por el procedimiento de mediación o arbitraje que sea de aplicación en el ámbito de la empresa, que deberá desarrollarse dentro del plazo máximo señalado para dicho período.

Artículo 177. *Acuerdo.*

1. El acuerdo requerirá la conformidad de la mayoría de los representantes legales de los trabajadores o, en su caso, de la mayoría de los miembros de la comisión representativa de los trabajadores siempre que, en ambos casos, representen a la mayoría de los trabajadores del centro o centros de trabajo afectados.

2. En el acuerdo se recogerá la identidad de los trabajadores afectados y se fijarán las indemnizaciones, que se ajustarán a lo establecido en la legislación laboral, salvo que, ponderando los intereses afectados por el concurso, se pacten de forma expresa otras superiores.

Artículo 178. *Comunicación al juez.*

Al finalizar el plazo señalado o en el momento en que se consiga un acuerdo, la administración concursal y los representantes de los trabajadores comunicarán al juez del concurso el resultado del período de consultas.

Artículo 179. *Informe de la autoridad laboral.*

1. Una vez realizada la comunicación prevista en el artículo anterior, el Letrado de la Administración de Justicia recabará informe de la autoridad laboral sobre las medidas propuestas o el acuerdo alcanzado.

2. El informe de la autoridad laboral deberá ser emitido en el plazo de quince días, pudiendo esta oír a la administración concursal y a los representantes de los trabajadores antes de su emisión.

3. Recibido el informe por el juez del concurso o transcurrido el plazo de emisión, seguirá el curso de las actuaciones. Si el informe es emitido fuera de plazo, podrá no obstante ser tenido en cuenta por el juez del concurso al adoptar la correspondiente resolución.

Artículo 180. *Plazo de emisión de la resolución.*

Cumplidos los trámites ordenados en los artículos anteriores, el juez, en un plazo máximo de cinco días, resolverá mediante auto, sobre las medidas propuestas.

Artículo 181. *Resolución en caso de acuerdo.*

De existir acuerdo, el juez lo aprobará, salvo que en la conclusión del mismo aprecie la existencia de fraude, dolo, coacción o abuso de derecho. En este caso, determinará lo que proceda conforme a la legislación laboral.

Artículo 182. *Resolución en caso de inexistencia de acuerdo.*

1. Si no hubiera sido alcanzado un acuerdo, el juez del concurso dará audiencia a quienes hubieran intervenido en el período de consultas, para lo cual, el Letrado de la Administración de Justicia los convocará a una comparecencia en la que podrán formular alegaciones y aportar prueba documental. El juez podrá sustituir esta comparecencia por un trámite escrito de alegaciones por tres días.

2. En todo caso, el juez determinará lo que proceda conforme a la legislación laboral.

Artículo 183. *Eficacia de la resolución que acuerde la suspensión y el despido colectivos.*

En caso de acordarse la suspensión de los contratos de trabajo de carácter colectivo o el despido colectivo, el auto surtirá efectos constitutivos desde la fecha en que se dicte, salvo que en él se disponga otra fecha posterior, y originará la situación legal de desempleo de los trabajadores afectados.

Artículo 184. *Suspensión del derecho de rescisión de contrato con indemnización.*

1. Durante la tramitación del concurso, quedará en suspenso el derecho de rescisión del contrato con indemnización que reconoce la legislación laboral al trabajador perjudicado en el supuesto de acordarse una modificación sustancial de las condiciones de trabajo de carácter colectivo durante la tramitación del concurso.

2. La suspensión prevista en el apartado anterior también será de aplicación cuando se acordare un traslado colectivo, siempre que el nuevo centro de trabajo se encuentre en la misma provincia que el centro de trabajo de origen y a menos de sesenta kilómetros de este, salvo que se acredite que el tiempo mínimo de desplazamiento, de ida y vuelta, supera el veinticinco por ciento de la duración de la jornada diaria de trabajo.

3. Las suspensiones previstas en los apartados anteriores no podrán prolongarse por un período superior a doce meses, a contar desde la fecha del auto autorizando la modificación o el traslado.

Artículo 185. *Extinción del contrato por voluntad del trabajador.*

1. Desde que se acuerde la iniciación del procedimiento previsto en esta Subsección para el despido colectivo, los jueces del orden social suspenderán la tramitación de la totalidad de los procesos individuales posteriores a la solicitud del concurso pendientes de resolución firme en los que se hubieran ejercitado contra el concursado acciones resolutorias individuales con fundamento en las causas que determinan la extinción del contrato por voluntad del trabajador al amparo de la legislación laboral motivadas por la situación económica o de insolvencia del concursado. La suspensión de los procesos individuales subsistirá hasta que adquiera firmeza el auto que ponga fin a dicho procedimiento.

2. La resolución que acuerde la suspensión se comunicará a la administración concursal a los efectos del reconocimiento como contingente del crédito que pueda resultar de la sentencia que en su día se dicte, si fueraalzada la suspensión.

3. El auto que acuerde el despido colectivo producirá efectos de cosa juzgada sobre los procesos individuales suspendidos, que se archivarán sin más trámites.

Subsección 2.^a De los efectos sobre los contratos del personal de alta dirección

Artículo 186. *Extinción y suspensión de los contratos del personal de alta dirección por decisión de la administración concursal.*

1. Durante la tramitación del concurso, la administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, podrá extinguir o suspender los contratos de este con el personal de alta dirección.

2. En caso de extinción del contrato de trabajo, el juez del concurso podrá moderar la indemnización que corresponda al alto directivo, quedando sin efecto en ese caso la que se hubiera pactado en el contrato, con el límite de la indemnización establecida en la legislación laboral para el despido colectivo.

Artículo 187. *Extinción del contrato del personal de alta dirección por decisión del alto directivo.*

En caso de suspensión del contrato, este podrá extinguirse por voluntad del alto directivo, con preaviso de un mes, conservando el derecho a la indemnización en los términos del artículo anterior.

Artículo 188. *Aplazamiento de pago.*

La administración concursal podrá solicitar del juez que el pago del crédito relativo a la indemnización que corresponda al alto directivo se aplaze hasta que sea firme la sentencia de calificación.

Subsección 3.^a De los efectos sobre los convenios colectivos

Artículo 189. *Modificación de condiciones establecidas en convenios colectivos.*

La modificación de las condiciones establecidas en los convenios colectivos que sean aplicables solo podrá afectar a aquellas materias en las que sea admisible con arreglo a la legislación laboral, y, en todo caso, requerirá el acuerdo de los representantes legales de los trabajadores.

Sección 5.^a De los efectos sobre los contratos con las administraciones públicas

Artículo 190. *Contratos de carácter administrativo.*

Los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos de carácter administrativo celebrados por el concursado con Administraciones públicas se regirán por lo establecido en su legislación especial.

Artículo 191. *Contratos de carácter privado.*

En defecto de legislación específica, los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos de carácter privado celebrados por el concursado con las Administraciones públicas y otras entidades del sector público se regirán por lo establecido en esta ley.

TÍTULO IV
De la masa activa

CAPÍTULO I
De la composición de la masa activa

Artículo 192. *Principio de universalidad.*

1. La masa activa del concurso está constituida por la totalidad de los bienes y derechos integrados en el patrimonio del concursado a la fecha de la declaración de concurso y por los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior aquellos bienes y derechos que, aun teniendo carácter patrimonial, sean legalmente inembargables.

Artículo 193. *Bienes conyugales.*

1. En caso de concurso de persona casada, la masa activa comprenderá los bienes y derechos propios o privativos del concursado.

2. Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado.

Artículo 194. *Derechos de adquisición del cónyuge del concursado.*

1. El cónyuge del concursado tendrá derecho a adquirir la totalidad de cada uno de los bienes gananciales o comunes incluidos en la masa activa satisfaciendo a la masa la mitad de su valor.

2. El precio de adquisición será el que de común acuerdo determinen el cónyuge del concursado y la administración concursal. En defecto de acuerdo, se estará al que, oídas las partes, determine el juez del concurso como valor de mercado. Cuando lo estime oportuno, el juez podrá solicitar informe de experto.

3. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, se considerará que el valor de la vivienda habitual del matrimonio será el mayor entre el valor de tasación que tuviera establecido o el de mercado.

Artículo 195. *Presunción de donaciones.*

1. Si el concursado estuviera casado en régimen de separación de bienes, se presumirá en beneficio de la masa activa, salvo prueba en contrario, que el concursado había donado a su cónyuge la mitad de la contraprestación satisfecha por este durante el año anterior a la declaración de concurso para la adquisición a título oneroso de bienes o derechos.

2. Si se acreditara que la contraprestación procedía directa o indirectamente del patrimonio del concursado, se presumirá, salvo prueba en contrario, la donación de la totalidad de la contraprestación.

3. Las presunciones a que se refiere este artículo no regirán cuando en el momento de la realización del acto los cónyuges estuvieran separados judicialmente o de hecho.

Artículo 196. *Pacto de sobrevivencia entre los cónyuges.*

Los bienes adquiridos por ambos cónyuges con pacto de sobrevivencia se considerarán divisibles en el concurso de cualquiera de ellos, integrándose en la masa activa la mitad correspondiente al cónyuge concursado.

Artículo 197. *Cuentas indistintas.*

1. En caso de concurso del titular de una cuenta indistinta se presumirá, salvo prueba en contrario, que la totalidad del saldo acreedor de la cuenta es propiedad del deudor. La administración concursal, cualquiera que sea el régimen de limitación de las facultades de administración y de disposición de la masa activa, ordenará de inmediato bien la

transferencia del saldo a la cuenta intervenida o bien ordenará a la entidad financiera la modificación pertinente en el régimen.

2. Cualquier interesado podrá impugnar la decisión sobre el saldo. La impugnación se sustanciará por los trámites del incidente concursal.

CAPÍTULO II

Del inventario de la masa activa

Artículo 198. *Deber de elaboración del inventario.*

1. La administración concursal deberá elaborar un inventario de la masa activa, que incluirá la relación y la valoración de los bienes y derechos de que se componía el día de la solicitud de concurso. En el inventario se indicará si alguno de esos bienes o derechos que en él figuren hubiera dejado de pertenecer al concursado o hubiera variado de valor entre la fecha de la solicitud y el día inmediatamente anterior al de presentación del informe de la administración concursal.

2. En caso de concurso de persona casada en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en el inventario la relación y la valoración de los bienes y derechos privativos del concursado, así como las de los bienes y derechos gananciales o comunes cuando deban responder de todas o algunas de las obligaciones de este, con expresa indicación de ese carácter.

3. Los bienes de propiedad ajena en poder del concursado y sobre los que este tenga derecho de uso, no se incluirán en el inventario, ni será necesario su avalúo. Por excepción se incluirá en el inventario el derecho de uso sobre un bien de propiedad ajena si el concursado fuera arrendatario financiero.

Artículo 199. *Descripción de los bienes y derechos.*

La administración concursal expresará en el inventario la naturaleza, las características, el lugar en que se encuentren y, en su caso, los datos de identificación registral de cada uno de los bienes y derechos relacionados. Se indicarán también en el inventario los derechos, los gravámenes, las trabas y las cargas que afecten a estos bienes y derechos, a favor de acreedor o de tercero, con expresión de la naturaleza que tuvieren y, en su caso, los datos de identificación registral.

Artículo 200. *Unidades productivas.*

1. Si en la masa activa existieran uno o varios establecimientos, explotaciones o cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios, se describirán como anejo del inventario, con expresión de los bienes y derechos de la masa activa que las integren.

2. Se considera unidad productiva el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesoria.

Artículo 201. *Valoración de los bienes y derechos.*

1. El avalúo de cada uno de los bienes y derechos incluidos en el inventario se realizará con arreglo al valor de mercado que tuvieren.

2. Además del valor de mercado se indicará en el inventario el valor que resulte de deducir los derechos, los gravámenes o las cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren créditos no incluidos en la masa pasiva.

Artículo 202. *Relaciones complementarias.*

1. Al inventario se añadirá una relación de todos los litigios cuyo resultado pueda afectar a la masa activa y otra comprensiva de cuantas acciones debieran promoverse, a juicio de la administración concursal, para la reintegración de esa masa.

2. En ambas relaciones se informará sobre la viabilidad, los riesgos, los costes y las posibilidades de financiación de las correspondientes actuaciones judiciales.

Artículo 203. *Asesoramiento de expertos independientes.*

1. La administración concursal podrá recurrir al asesoramiento de uno o varios expertos independientes para la estimación de los valores de bienes y derechos de la masa activa sin necesidad de autorización judicial.

2. La retribución de los expertos independientes será a cargo de la administración concursal.

3. Los informes emitidos por los expertos y el detalle de los honorarios devengados se unirán al inventario.

4. Será de aplicación a los expertos independientes el régimen de incompatibilidades, prohibiciones, recusación y responsabilidad establecido para los administradores concursales y sus representantes.

CAPÍTULO III

De la conservación y de la enajenación de la masa activa

Sección 1.ª De la conservación de la masa activa

Artículo 204. *Deber de conservación.*

En tanto no sean enajenados, la administración concursal deberá conservar los elementos que integren la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso. A tal fin, la administración concursal podrá solicitar del juzgado el auxilio que estime necesario.

Sección 2.ª De la enajenación de bienes y derechos de la masa activa

Subsección 1.ª De las reglas generales

Artículo 205. *Prohibición de enajenación.*

Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la fase de liquidación, los bienes y derechos que integran la masa activa no se podrán enajenar o gravar sin autorización del juez.

Artículo 206. *Excepciones a la prohibición legal de enajenación.*

1. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

1.º Los actos de disposición inherentes a la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor, en los términos establecidos en este capítulo.

2.º Los actos de disposición indispensables para satisfacer las exigencias de tesorería que requiera la tramitación del concurso de acreedores.

3.º Los actos de disposición indispensables para garantizar la viabilidad de los establecimientos, explotaciones o cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios que formen parte de la masa activa.

La administración concursal deberá comunicar inmediatamente al juez del concurso los actos de disposición a que se refieren los números primero, segundo y tercero de este apartado con justificación del carácter indispensable de esos actos.

2. Se exceptúan igualmente de lo dispuesto en el artículo anterior los actos de disposición de bienes que no sean necesarios para continuidad de la actividad cuando se presenten ofertas que coincidan sustancialmente con el valor que se les haya dado en el inventario. Se entenderá que esa coincidencia es sustancial si en el caso de inmuebles la diferencia es inferior a un diez por ciento y en el caso de muebles a un veinte por ciento, y no constare oferta superior.

La administración concursal deberá comunicar inmediatamente al juez del concurso la oferta recibida con justificación del carácter no necesario de los bienes. La oferta presentada quedará aprobada si en plazo de diez días no se presenta una superior.

3. Cuando se presente a inscripción en los registros de bienes cualquier título relativo a un acto de enajenación o gravamen de bienes o derechos de la masa activa realizado por la administración concursal antes de la aprobación judicial del convenio o de la apertura de la fase de liquidación, la administración concursal deberá declarar en el instrumento público el motivo de la enajenación o gravamen sin que el registrador pueda exigir que se acredite la existencia del motivo alegado.

Artículo 207. *Enajenación de bienes y derechos litigiosos.*

1. Los bienes o derechos sobre cuya titularidad o disponibilidad exista cuestión litigiosa promovida, podrán enajenarse con tal carácter, quedando el adquirente a las resultas del litigio.

2. La administración concursal comunicará la enajenación al juzgado o tribunal que esté conociendo del litigio. Esta comunicación producirá, de pleno derecho, la sucesión procesal, sin que pueda oponerse la contraparte y aunque el adquirente no se persone.

Artículo 208. *Prohibición de adquirir bienes y derechos de la masa activa.*

1. Los administradores concursales no podrán adquirir por sí o por persona interpuesta, ni aun en subasta, los bienes y derechos que integren la masa activa del concurso.

2. Los que infringieren la prohibición de adquirir quedarán inhabilitados para el ejercicio del cargo, procediendo el juez de inmediato a un nuevo nombramiento, y reintegrarán a la masa, sin contraprestación alguna, el bien o derecho que hubieran adquirido. Si el administrador concursal fuera acreedor concursal, perderá este, además, el crédito de que fuera titular.

Subsección 2.^a De las especialidades de la enajenación de bienes o derechos
afectos a privilegio especial

Artículo 209. *Modo de realización de los bienes afectos.*

La realización de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará por el administrador concursal mediante subasta electrónica, salvo que el juez autorice otro modo de realización.

Artículo 210. *Realización directa de los bienes afectos.*

1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.

2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.

3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.

Artículo 211. *Dación en pago o para pago de los bienes afectos.*

1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe.

2. La solicitud de dación en pago o para pago deberá ser presentada por el acreedor con privilegio especial o por la administración concursal con el consentimiento expreso y previo de aquel. La solicitud se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. Cualquier interesado podrá efectuar alegaciones sobre la pertinencia de la dación o sobre las condiciones en las que se haya propuesto su realización.

3. Mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio especial.

4. La autorización de la dación para pago deberá exigir que la posterior realización del bien o derecho afecto al crédito con privilegio especial se efectúe por un valor no inferior al de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

Artículo 212. *Enajenación de bienes y derechos afectos con subsistencia del gravamen.*

1. A solicitud de la administración concursal, el juez, previa audiencia de los interesados, podrá autorizar la enajenación de bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor. Subrogado el adquirente, el crédito quedará excluido de la masa pasiva.

2. Por excepción, no tendrá lugar la subrogación del adquirente, a pesar de que subsista la garantía, cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social.

Artículo 213. *Destino del importe obtenido.*

1. Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria, cualquiera que fuere el valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en esta ley, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.

2. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

Artículo 214. *Bienes y derechos incluidos en establecimientos o unidades productivas.*

1. En todo caso, si los bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial estuviesen incluidos en los establecimientos, explotaciones o cualesquiera otras unidades productivas que se enajenen en conjunto se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Si se transmitiesen sin subsistencia de la garantía, corresponderá a los acreedores privilegiados la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto al valor global de la unidad productiva transmitida.

Si el precio a percibir no alcanzase el valor de la garantía será necesaria la conformidad a la transmisión por los acreedores con privilegio especial que tengan derecho de ejecución separada, siempre que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento de la clase del pasivo privilegiado especial, afectado por la transmisión. La parte del crédito garantizado que no quedase satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

Si el precio a percibir fuese igual o superior al valor de la garantía, no será preciso el consentimiento de los acreedores privilegiados afectados.

2.^a Si se transmitiesen con subsistencia de la garantía, subrogándose el adquirente en la obligación de pago a cargo de la masa activa, no será necesario el consentimiento del acreedor privilegiado, quedando el crédito excluido de la masa pasiva. El juez velará por que el adquirente tenga la solvencia económica y los medios necesarios para asumir la obligación que se transmite.

3.^a Cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social, no tendrá lugar la subrogación del adquirente a pesar de que subsista la garantía.

Subsección 3.^a De las especialidades de la enajenación de unidades productivas

Artículo 215. *Modo ordinario de enajenación de unidades productivas.*

Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la fase de liquidación, la enajenación del conjunto de una empresa o de una o varias unidades productivas se hará mediante subasta electrónica, salvo que el juez autorice otro modo de realización.

Artículo 216. *Autorización judicial para la enajenación directa o a través de persona o entidad especializada.*

En cualquier estado del concurso, o cuando la subasta quede desierta, el juez, mediante auto, podrá autorizar la enajenación directa del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas o la enajenación a través de persona o de entidad especializada.

Artículo 217. *Determinaciones a cargo de la administración concursal.*

En caso de enajenación del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas, la administración concursal, cualquiera que sea el sistema de enajenación, deberá determinar el plazo para la presentación de las ofertas y especificar, antes de la iniciación de ese plazo, los gastos realizados con cargo a la masa activa para la conservación en funcionamiento de la actividad del conjunto de la empresa o de la unidad o unidades productivas objeto de enajenación, así como los previsibles hasta la adjudicación definitiva.

Artículo 218. *Contenido de las ofertas.*

Cualquiera que sea el sistema de enajenación, las ofertas deberán tener, al menos, el siguiente contenido:

- 1.º La identificación del oferente y la información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.
- 2.º La determinación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.
- 3.º El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.
- 4.º La incidencia de la oferta sobre los trabajadores.

Artículo 219. *Regla de la preferencia.*

1. En caso de subasta, el juez, mediante auto, podrá acordar la adjudicación al oferente cuya oferta no difiera en más del quince por ciento de la oferta superior cuando considere que garantiza en mayor medida la continuidad de la empresa en su conjunto o, en su caso, de la unidad productiva y de los puestos de trabajo, así como la mejor y más rápida satisfacción de los créditos de los acreedores.

2. Esta regla se aplicará también a las ofertas de personas trabajadoras interesadas en la sucesión de la empresa mediante la constitución de sociedad cooperativa o laboral.

Artículo 220. *Audiencia de los representantes de los trabajadores.*

1. Las resoluciones que el juez adopte en relación con la enajenación de la empresa o de una o varias unidades productivas deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores, si existieran.

2. En el caso de que las operaciones de enajenación implicaran la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contrato o la reducción de jornada de carácter colectivo, se estará a lo dispuesto en esta ley en materia de contratos de trabajo.

Artículo 221. *Sucesión de empresa.*

1. En caso de enajenación de una unidad productiva, se considerará, a los efectos laborales y de seguridad social, que existe sucesión de empresa.

2. El juez del concurso será el único competente para declarar la existencia de sucesión de empresa, así como para delimitar los activos, pasivos y relaciones laborales que la componen.

3. En estos casos el juez podrá recabar informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social relativo a las relaciones laborales afectas a la enajenación de la unidad productiva y las posibles deudas de seguridad social relativas a estos trabajadores.

El informe deberá emitirse por la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en el plazo improrrogable de diez días.

Artículo 222. *Subrogación del adquirente.*

1. En caso de transmisión de una o varias unidades productivas, el adquirente quedará subrogado en los contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial que se desarrolle en la unidad o unidades productivas objeto de transmisión, sin necesidad de consentimiento de la otra parte.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, la cesión de contratos administrativos se producirá de conformidad con lo establecido en la legislación sobre contratos del sector público.

3. Cuando el adquirente continuase la actividad en las mismas instalaciones, también quedará subrogado en las licencias o autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad empresarial o profesional que formen parte de la unidad productiva.

Artículo 223. *Exclusiones a la subrogación por voluntad del adquirente.*

La transmisión de una unidad productiva no implicará la subrogación del cesionario respecto de aquellas licencias, autorizaciones o contratos no laborales en los que el adquirente, al formular la oferta, haya manifestado expresamente su intención de no subrogarse.

Artículo 224. *Efectos sobre los créditos pendientes de pago.*

1. La transmisión de una unidad productiva no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo en los siguientes supuestos:

1.º Cuando el adquirente hubiera asumido expresamente esta obligación.

2.º Cuando así lo establezca una disposición legal.

3.º Cuando se produzca sucesión de empresa respecto de los créditos laborales y de seguridad social correspondientes a los trabajadores de esa unidad productiva en cuyos contratos quede subrogado el adquirente. El juez del concurso podrá acordar respecto de estos créditos que el adquirente no se subrogue en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior cuando los adquirentes de las unidades productivas sean personas especialmente relacionadas con el concursado.

Artículo 224 bis. *Solicitud de concurso con presentación de oferta de adquisición de una o varias unidades productivas.*

1. El deudor puede presentar, junto con la solicitud de declaración de concurso, una propuesta escrita vinculante de acreedor o de tercero para la adquisición de una o varias unidades productivas.

En la propuesta el acreedor o el tercero deberá asumir la obligación de continuar o de reiniciar la actividad con la unidad o unidades productivas a las que se refiera por un mínimo

de tres años. El incumplimiento de este compromiso dará lugar a que cualquier afectado pueda reclamar al adquirente la indemnización de los daños y perjuicios causados.

2. En el auto de declaración de concurso, el juez concederá un plazo de quince días para que los acreedores que se personen puedan formular a la propuesta las observaciones que tengan por conveniente y para que cualquier interesado pueda presentar propuesta vinculante alternativa. En el mismo auto, el juez requerirá a la administración concursal para que, dentro de ese plazo, emita informe de evaluación de la presentada.

3. La propuesta escrita vinculante de adquisición podrá ser realizada por personas trabajadoras interesadas en la sucesión de la empresa mediante la constitución de sociedad cooperativa, laboral o participada.

4. Si se presentasen una o varias propuestas alternativas de adquisición, el juez requerirá a la administración concursal para que, en el plazo de cinco días, emita informe de evaluación.

5. En el informe la administración concursal valorará la propuesta o propuestas presentadas atendiendo al interés del concurso, e informará sobre los efectos que pudiera tener en las masas activa y pasiva la resolución de los contratos que resultare de cada una de las propuestas.

6. Una vez emitidos el informe o informes por la administración concursal, el juez, si se hubieran presentado varias propuestas, concederá un plazo simultáneo de tres días a los oferentes para que, si lo desean, mejoren las que cada uno de ellos hubiera presentado. Dentro de los tres días siguientes al término de ese plazo, el juez procederá a la aprobación de la que resulte más ventajosa para el interés del concurso. En caso de que se hubiera presentado una propuesta en los términos del apartado 3 y la oferta sea igual o superior a la de las demás propuestas alternativas presentadas, el juez priorizará dicha propuesta siempre que ello atienda al interés del concurso, considerando en el mismo la continuidad de la empresa, la unidad productiva y los puestos de trabajo, entre otros criterios.

7. Si la ejecución de la oferta vinculante aprobada estuviera sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, tales como la aprobación de la adquisición por parte de las autoridades de la competencia o supervisoras, o a la realización de una modificación estructural que afecte a los activos a transmitir, el concursado y la administración concursal llevarán a cabo las actuaciones precisas para asegurar el pronto cumplimiento.

El juez podrá exigir al proponente adjudicatario que preste caución o garantía suficiente de consumación de la adquisición si las condiciones suspensivas se cumplieran en el plazo máximo para ello establecido en la oferta vinculante, o de resarcimiento de los gastos o costes incurridos por el concurso en otro caso.

8. La transmisión de la unidad o de las unidades productivas al adjudicatario estará sometida a las demás reglas establecidas en esta ley para esta clase de transmisiones.

9. La oferta de adquisición de una o varias unidades productivas se publicará en el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal el mismo día que se publique la declaración de concurso en la sección primera de dicho Registro. El juez podrá requerir tanto al deudor como al autor o autores de la oferta cuanta información considere necesaria o conveniente para facilitar la presentación de otras ofertas por acreedores o terceros. La información requerida se publicará igualmente en dicho portal.

Subsección 4.^a Nombramiento de experto para recabar ofertas de adquisición de la unidad productiva

Artículo 224 ter. *Solicitud de nombramiento de experto para recabar ofertas de adquisición de la unidad productiva.*

En caso de probabilidad de insolvencia, de insolvencia inminente o de insolvencia actual, el deudor, sea persona natural o jurídica, cualquiera que sea la actividad a la que se dedique, podrá solicitar del juzgado competente para la declaración de concurso el nombramiento de un experto que recabe ofertas de terceros para la adquisición, con pago al contado, de una o de varias unidades productivas de que sea titular el solicitante, aunque hubieran cesado en la actividad.

Artículo 224 quater. *Nombramiento del experto.*

1. El nombramiento del experto podrá recaer en persona natural o jurídica que reúna las condiciones para ser nombrado experto en reestructuraciones o administrador concursal. La aceptación del nombramiento es voluntaria.

2. En la resolución el juez establecerá la duración del encargo y fijará al experto la retribución que considere procedente atendiendo el valor de la unidad o unidades productivas. El derecho a percibir la retribución podrá estar total o parcialmente en función del resultado.

La resolución por la que se acuerde el nombramiento del experto se mantendrá reservada.

Artículo 224 quinquies. *Deber de solicitar el concurso.*

El nombramiento del experto no exime al deudor del deber de solicitar la declaración de concurso dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiera conocido o debido conocer el estado de insolvencia actual.

Artículo 224 sexies. *Especialidades del concurso posterior.*

1. Será competente para la declaración de concurso el juez que hubiera nombrado al experto.

2. En la declaración del concurso, el juez podrá revocar o ratificar el nombramiento del experto. Si lo ratificara tendrá este la condición de administrador concursal.

3. La retribución que no hubiera percibido el experto tendrá la consideración de crédito contra la masa.

Artículo 224 septies. *Presentación de ofertas.*

1. Quien realice la oferta no podrá actuar por cuenta del propio deudor.

2. En la oferta el oferente deberá asumir la obligación de continuar o de reiniciar la actividad con la unidad o unidades productivas a las que se refiera la oferta por un mínimo de dos años. El incumplimiento de este compromiso dará lugar a que cualquier afectado pueda reclamar al adquirente la indemnización de los daños y perjuicios causados.

Subsección 5.^a De la cancelación de cargas

Artículo 225. *Cancelación de cargas.*

1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.

CAPÍTULO IV

De la reintegración de la masa activa

Sección 1.^a De las acciones rescisorias especiales

Artículo 226. *Acciones rescisorias de los actos del deudor.*

1. Son rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la solicitud de declaración de concurso, así como los realizados desde esa fecha a la de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta.

2. Son igualmente rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la comunicación de la existencia de negociaciones con los acreedores o la intención de iniciarlas, para alcanzar un plan de reestructuración, así como los realizados desde esa fecha a la de la declaración de concurso, aunque no hubiere existido intención fraudulenta, siempre que concurren las dos siguientes condiciones:

1.º Que no se hubiera aprobado un plan de reestructuración o que, aun aprobado, no hubiera sido homologado por el juez.

2.º Que el concurso se declare dentro del año siguiente a la finalización de los efectos de esa comunicación o de la prórroga que hubiera sido concedida.

Artículo 227. *Presunciones absolutas de perjuicio.*

El perjuicio patrimonial se presume, sin admitir prueba en contrario, cuando se trate de actos de disposición a título gratuito, salvo las liberalidades de uso, y de pagos u otros actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso, excepto si contasen con garantía real.

Artículo 228. *Presunciones relativas de perjuicio.*

Salvo prueba en contrario, el perjuicio patrimonial se presume cuando se trate de los siguientes actos:

1.º Los actos de disposición a título oneroso realizados a favor de alguna de las personas especialmente relacionadas con el concursado.

2.º Los actos de constitución de garantías reales a favor de obligaciones preexistentes o de las nuevas contraídas en sustitución de aquellas.

3.º Los pagos u otros actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso si contasen con garantía real.

Artículo 229. *Prueba del perjuicio.*

Cuando se trate de actos no comprendidos en el artículo anterior, el perjuicio patrimonial para la masa activa deberá ser probado por quien ejercite la acción rescisoria.

Artículo 230. *Actos no rescindibles.*

En ningún caso podrán ser objeto de rescisión:

1.º Los actos ordinarios de la actividad profesional o empresarial del deudor que hubieran sido realizados en condiciones normales.

2.º Los actos de constitución de garantías de cualquier clase a favor de créditos públicos, así como los actos de reconocimiento y pago de estos créditos tendentes a lograr la regularización o atenuación de la responsabilidad del concursado prevista en la legislación penal.

3.º Los actos de constitución de garantías a favor del Fondo de Garantía Salarial.

4.º Los actos comprendidos en el ámbito de leyes especiales reguladoras de los sistemas de pagos y compensación y liquidación de valores e instrumentos derivados.

5.º Las operaciones mediante las que se instrumenten las medidas de resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

Artículo 231. *Legitimación activa de la administración concursal.*

La legitimación activa para el ejercicio de las acciones rescisorias corresponderá a la administración concursal.

Artículo 232. *Legitimación activa subsidiaria de los acreedores.*

1. Los acreedores que hayan instado por escrito de la administración concursal el ejercicio de alguna acción rescisoria, identificando el acto concreto que se trate de rescindir y el fundamento de la rescisión, estarán legitimados para ejercitarla si la administración

concursal no lo hiciere dentro de los dos meses siguientes al requerimiento. Las demandas presentadas por los legitimados subsidiarios se notificarán a la administración concursal.

2. El transcurso de este plazo no impedirá a la administración concursal el ejercicio de la acción de rescisión de ese acto, haya sido o no ejercitada la acción por los acreedores. Si ya hubiera sido ejercitada por los acreedores, el juez del concurso procederá de oficio a la acumulación de los procedimientos.

3. Los acreedores litigarán a su costa en interés del concurso. En caso de que la demanda fuera total o parcialmente estimada, tendrán derecho a reembolsarse con cargo a la masa activa, una vez que la sentencia alcance firmeza, de los gastos y costas en que hubieran incurrido hasta el límite de lo obtenido como consecuencia de rescisión.

Artículo 233. *Legitimación pasiva.*

1. Las demandas de rescisión deberán dirigirse contra el concursado y contra quienes hayan sido parte en el acto impugnado.

2. Si el bien o el derecho que se pretenda reintegrar hubiera sido transmitido a un tercero, la demanda también deberá dirigirse contra este cuando el actor pretenda desvirtuar la presunción de buena fe del adquirente o atacar la irreivindicabilidad de que goce o la protección derivada de la publicidad registral.

Artículo 234. *Procedimiento.*

Las acciones rescisorias se tramitarán por el cauce del incidente concursal.

Artículo 235. *Efectos de la rescisión.*

1. La sentencia que estime la acción declarará la ineficacia del acto impugnado.

2. Si el acto objeto de impugnación fuera un contrato con obligaciones recíprocas, la sentencia condenará a la restitución de las prestaciones objeto de aquel que ya se hubieran realizado, con sus frutos e intereses.

3. Si se tratase de un acto unilateral, la sentencia, si procediera, condenará a la restitución a la masa activa de la prestación objeto de aquel y ordenará la inclusión en la lista de acreedores del crédito que corresponda.

4. Si los bienes y derechos salidos del patrimonio del deudor no pudieran reintegrarse a la masa activa por pertenecer a tercero no demandado o que, conforme a la sentencia, hubiera procedido de buena fe o gozase de irreivindicabilidad o de protección registral, se condenará a quien hubiera sido parte en el acto rescindido a entregar el valor que tuvieran cuando salieron del patrimonio del deudor concursado, más el interés legal.

5. Si la sentencia apreciase mala fe en quien contrató con el deudor, se le condenará, además, a indemnizar la totalidad de los daños y perjuicios causados a la masa activa.

Artículo 236. *Régimen del derecho a la contraprestación.*

1. El derecho a la prestación que, en su caso, resulte a favor de cualquiera de los demandados como consecuencia de la rescisión de un contrato con obligaciones recíprocas tendrá la consideración de crédito contra la masa, que habrá de satisfacerse simultáneamente a la reintegración de los bienes y derechos objeto del acto rescindido.

2. El crédito que, en su caso, resulte a favor del demandado como consecuencia de la rescisión de un acto unilateral tendrá la consideración de crédito concursal con la clasificación que le corresponda.

3. Si la sentencia hubiera apreciado mala fe en el demandado, el crédito a la prestación tendrá la consideración de crédito subordinado. Igual clasificación tendrá el crédito a favor del acreedor de mala fe en caso de rescisión del acto unilateral.

Artículo 237. *Recurso contra la sentencia de rescisión.*

Quienes hubieran sido parte en el incidente de rescisión podrán interponer contra la sentencia recurso de apelación. La tramitación y la resolución del recurso tendrán carácter preferente.

Sección 2.ª De las demás acciones de reintegración

Artículo 238. *Otras acciones de impugnación de los actos del deudor.*

1. Declarado el concurso, también podrán impugnarse mediante el ejercicio de cualesquiera otras acciones que procedan conforme al derecho general los actos del deudor anteriores a la fecha de la declaración.

2. Las acciones de impugnación se ejercitarán ante el juez del concurso siendo de aplicación las mismas normas de legitimación, procedimiento y apelación establecidas para las acciones rescisorias concursales.

CAPÍTULO V

De la reducción de la masa activa

Artículo 239. *Separación de bienes y derechos.*

1. Los bienes de propiedad ajena que se encuentren en poder del concursado y sobre los cuales este no tenga derecho de uso, garantía o retención serán entregados por la administración concursal a sus legítimos titulares, a solicitud de estos.

2. La denegación de la entrega del bien por la administración concursal podrá ser impugnada por el propietario por los trámites del incidente concursal.

3. La sentencia que se dicte en el incidente de separación será directamente apelable. La tramitación y la resolución de este recurso de apelación tendrán carácter preferente.

Artículo 240. *Imposibilidad de separación por enajenación del bien o del derecho.*

1. Si los bienes y derechos susceptibles de separación hubieran sido enajenados por el deudor antes de la declaración de concurso a tercero de quien no puedan reivindicarse, el titular perjudicado podrá optar entre exigir la cesión del derecho a recibir la contraprestación si todavía el adquirente no la hubiera realizado, o comunicar a la administración concursal, para su reconocimiento en el concurso, el crédito correspondiente al valor que tuvieran los bienes y derechos sea en el momento de la enajenación, sea en cualquier otro posterior, a elección del solicitante, más el interés legal.

2. En el plazo de un mes a contar de la firmeza de la resolución judicial que hubiere reconocido la imposibilidad de separación, el titular perjudicado deberá comunicar a la administración concursal el valor del bien o del derecho según la opción que ejercite, solicitando el reconocimiento del crédito que resulte. El crédito correspondiente al titular perjudicado tendrá la consideración de crédito concursal ordinario. Si la comunicación del crédito se efectuara transcurrido ese plazo de un mes, se producirán los efectos de la falta de comunicación oportuna.

Artículo 241. *Separación de buques y aeronaves.*

1. Los titulares de créditos con privilegio sobre los buques y las aeronaves podrán separar estos bienes de la masa activa del concurso, mediante el ejercicio, por el procedimiento correspondiente, de las acciones que tengan reconocidas en su legislación específica. Si de la ejecución resultara remanente a favor del concursado, se integrará en la masa activa.

2. Si la ejecución separada no se hubiera iniciado en el plazo de un año desde la fecha de la declaración de concurso, ya no podrá efectuarse, y la clasificación de estos créditos se regirá por lo establecido en esta ley.

CAPÍTULO VI

De los créditos contra la masa activa

Sección 1.ª De los créditos contra la masa activa

Artículo 242. *Créditos contra la masa.*

1. Son créditos contra la masa:

1.º Los créditos anteriores a la declaración de concurso por responsabilidad civil extracontractual por muerte o daños personales, así como los créditos anteriores o posteriores a la declaración del concurso por indemnizaciones derivadas de accidente de trabajo y enfermedad profesional, cualquiera que sea la fecha de la resolución que los declare. Si los daños estuvieran asegurados, el crédito del asegurador por subrogación, regreso o reembolso tendrá la consideración de crédito concursal ordinario.

2.º Los créditos por salarios correspondientes a los últimos treinta días de trabajo efectivo realizado antes de la declaración de concurso en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional.

3.º Los créditos por alimentos a los que tuviera derecho el deudor y los que este último tuviera deber legal de prestar conforme a lo dispuesto en esta ley devengados antes o después de la declaración de concurso.

4.º Los créditos por costas en caso de declaración de concurso a solicitud del acreedor o de los demás legitimados distintos del deudor.

5.º Los créditos por la publicidad de la declaración de concurso y de cualquier otra resolución judicial que acuerde el juez, así como los relativos a la adopción de medidas cautelares.

6.º Los créditos por la asistencia y representación del concursado y de la administración concursal durante toda la tramitación del procedimiento y sus incidentes y demás procedimientos judiciales en cualquier fase del concurso cuando su intervención sea legalmente obligatoria o se realice en interés de la masa hasta la eficacia del convenio o, en otro caso, hasta la conclusión del concurso, con excepción de los ocasionados por los recursos que interponga el concursado contra resoluciones del juez cuando fueren total o parcialmente desestimados con expresa condena en costas.

7.º Los créditos por los gastos y las costas judiciales ocasionados por la asistencia y representación del concursado, de la administración concursal o de acreedores legitimados en los juicios que, en interés de la masa, continúen o inicien conforme a lo dispuesto en esta ley, salvo lo previsto para los casos de desistimiento, allanamiento, transacción y defensa separada del deudor y, en su caso, hasta los límites cuantitativos en ella establecidos.

8.º Los créditos por la condena al pago de las costas como consecuencia de la desestimación de las demandas que se hubieran presentado o de los recursos que se hubieran interpuesto por la administración concursal o por el concursado con autorización de la administración concursal o como consecuencia del allanamiento o del desistimiento realizados por la administración concursal o por el concursado con autorización de la administración concursal. En caso de transacción, se estará a lo pactado por las partes en materia de costas.

9.º Los créditos por la retribución de la administración concursal, así como los créditos por la retribución del experto para recabar ofertas de adquisición de la unidad productiva.

10.º Los créditos que resulten de obligaciones válidamente contraídas durante el procedimiento por la administración concursal o, con la autorización o conformidad de esta, por el concursado sometido a intervención.

11.º Los créditos generados por el ejercicio de la actividad profesional o empresarial del concursado tras la declaración del concurso hasta la aprobación judicial del convenio o, en otro caso, hasta la conclusión del concurso. Quedan comprendidos en este número los créditos laborales devengados después de la declaración de concurso, las indemnizaciones por despido o extinción de los contratos de trabajo, así como los recargos sobre las prestaciones por incumplimiento de las obligaciones en materia de salud laboral, hasta que el juez acuerde el cese de la actividad profesional o empresarial, o declare la conclusión del concurso.

12.º Los créditos que, conforme a lo dispuesto en esta ley, resulten de prestaciones a cargo del concursado en los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que continúen en vigor tras la declaración de concurso, y los créditos por incumplimiento posterior a la declaración de concurso por parte del concursado.

13.º Los créditos que resulten de obligaciones nacidas de la ley o de responsabilidad extracontractual por todo tipo de daños causados con posterioridad a la declaración de concurso y hasta la conclusión del mismo distintos de aquellos a los que se refiere el ordinal 1.º de este apartado.

14.º Los créditos por intereses y frutos en caso de retraso de la obligación de entrega de los bienes y derechos de propiedad ajena.

15.º Los créditos que, en los casos de pago de créditos con privilegio especial sin realización de los bienes o derechos afectos, en los de rehabilitación de contratos o de enervación de desahucio y en los demás previstos en esta ley, correspondan por las cantidades debidas y las de vencimiento futuro a cargo del concursado.

16.º En caso de liquidación, los créditos concedidos al concursado antes de la apertura de la fase de liquidación, para financiar el cumplimiento del convenio aprobado por el juez, según el plan de viabilidad presentado, si así se hubiera previsto en el convenio. La misma regla se aplicará a los créditos prestados por personas especialmente relacionadas con el concursado si en el convenio consta la identidad del obligado y la cuantía máxima de la financiación a conceder.

17.º El cincuenta por ciento del importe de los créditos derivados de la financiación interina o de la nueva financiación concedidos en el marco de un plan de reestructuración homologado cuando los créditos afectados por ese plan representen al menos el cincuenta y uno por ciento del pasivo total. En el caso de que esa financiación haya sido concedida o comprometida por personas especialmente relacionadas con el deudor, será necesario que los créditos afectados por el plan representen más del sesenta por ciento del pasivo total, con deducción de los créditos de aquellas para calcular esa mayoría.

18.º Cualesquiera otros créditos a los que esta ley atribuya expresamente tal consideración.

2. Cualquier acreedor de la masa podrá requerir en cualquier momento a la administración concursal para que se pronuncie sobre si la masa es insuficiente o es previsible que lo sea para el pago de esos créditos. Si el administrador concursal no contestara al requerimiento en el término de tres días o lo hiciera en términos genéricos o imprecisos, el acreedor de la masa podrá solicitar auxilio del juez del concurso a fin de que requiera al administrador concursal para que se pronuncie de inmediato o para que lo haga en términos concretos y precisos, con la advertencia, según tenga por conveniente, de la posible reducción de la retribución fijada o de la separación del cargo.

Artículo 243. *Fondo de Garantía Salarial.*

La subrogación del Fondo de Garantía de Salarios en la titularidad de cualesquiera créditos contra la masa o concursales no afectará al carácter y a la clasificación de esos créditos.

Sección 2.ª Del régimen de los créditos contra la masa activa

Artículo 244. *Pago de los créditos contra la masa.*

El pago de créditos contra la masa se hará con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de créditos con privilegio especial.

Artículo 245. *Momento del pago de los créditos contra la masa.*

1. Los créditos por salarios que tengan la consideración de créditos contra la masa se pagarán de forma inmediata.

2. Los restantes créditos contra la masa, cualquiera que sea su naturaleza y el estado del concurso, se pagarán a sus respectivos vencimientos.

3. La administración concursal podrá alterar por interés del concurso la regla del pago al vencimiento si la masa activa fuera suficiente para la satisfacción de todos los créditos

contra la masa. La postergación del pago de los créditos contra la masa no podrá afectar a los créditos por alimentos, a los créditos laborales, a los créditos tributarios ni a los de la seguridad social.

Artículo 246. *Reconocimiento de créditos contra la masa.*

El reconocimiento de créditos contra la masa corresponderá a la administración concursal.

Artículo 247. *Juicios declarativos relativos a créditos contra la masa.*

Las acciones relativas al reconocimiento o a la falta de reconocimiento por parte de la administración concursal de los créditos contra la masa, cualquiera que sea el momento en que se hubieran generado, y las de reclamación del pago de estos créditos se ejercerán ante el juez del concurso por los trámites del incidente concursal.

Artículo 248. *Ejecuciones relativas a créditos contra la masa.*

1. Las ejecuciones judiciales o administrativas para hacer efectivos créditos contra la masa solo podrán iniciarse a partir de la fecha de eficacia del convenio.

2. La prohibición de iniciar ejecuciones no impedirá el devengo de los intereses, recargos y demás obligaciones por razón de la falta de pago a su vencimiento del crédito contra la masa.

Sección 3.ª De las especialidades en caso de insuficiencia de la masa activa

Artículo 249. *Deber de comunicación de la insuficiencia de la masa activa.*

En cuanto conste que la masa activa es insuficiente o es previsible que lo sea para el pago de los créditos contra la masa, la administración concursal lo comunicará al juez del concurso. El letrado de la Administración de Justicia notificará por medios electrónicos esta comunicación a las partes personadas.

Artículo 250. *Pago de los créditos contra la masa en caso de insuficiencia de la masa activa.*

1. Desde que la administración concursal comunique al juez del concurso que la masa activa es insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, tendrán preferencia de cobro los créditos vencidos o que venzan después de esa comunicación que sean imprescindibles para la liquidación de la masa activa.

2. En todo caso, se consideran imprescindibles para la liquidación los créditos por salarios de los trabajadores devengados después de la apertura de la fase de liquidación mientras continúen prestando sus servicios, la retribución de la administración concursal durante la fase de liquidación; y las cantidades adeudadas a partir de la apertura de la fase de liquidación en concepto de rentas de los inmuebles arrendados para la conservación de bienes y derechos de la masa activa. Si la masa activa fuera insuficiente para atender estos créditos, el pago de los que hubieran vencido se realizará a prorrata.

3. El pago de los créditos contra la masa que no sean imprescindibles para la liquidación de la masa activa se satisfarán por el orden establecido en el artículo 242.1, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado.

4. Tendrán prelación sobre los créditos del artículo 242.1.2.º los créditos por salarios e indemnizaciones por despido o extinción de los contratos de trabajo generados tras la declaración del concurso en la cuantía que resulte de multiplicar el triple del salario mínimo interprofesional por el número de días de salario pendientes de pago.

TÍTULO V

De la masa pasiva

CAPÍTULO I

De la integración de la masa pasiva

Artículo 251. *Principio de universalidad.*

1. Todos los créditos contra el deudor, ordinarios o no, a la fecha de la declaración de concurso, cualquiera que sea la nacionalidad y el domicilio del acreedor, quedarán de derecho integrados en la masa pasiva, estén o no reconocidos en el procedimiento, salvo que tengan la consideración de créditos contra la masa.

2. En caso de concurso de persona casada en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, los créditos contra el cónyuge del concursado, que sean, además, créditos de responsabilidad de la sociedad o comunidad conyugal, quedarán de derecho integrados en la masa pasiva.

CAPÍTULO II

De la comunicación y del reconocimiento de créditos

Sección 1.ª De la comunicación a los acreedores

Artículo 252. *Comunicación a los acreedores.*

1. La administración concursal realizará sin demora una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores cuya identidad y domicilio consten en la documentación que obre en autos, informando de la declaración de concurso y del deber de comunicar los créditos en la forma y dentro del plazo establecidos en esta ley.

2. Cuando conste la dirección electrónica del acreedor, la comunicación se efectuará por medios electrónicos.

Artículo 253. *Comunicación a organismos públicos.*

1. La administración concursal comunicará sin demora la declaración de concurso a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a la Tesorería General de la Seguridad Social, conste o no su condición de acreedoras.

2. La comunicación se efectuará a través de los correspondientes medios que estén habilitados en las respectivas sedes electrónicas de estos organismos.

Artículo 254. *Comunicación a los representantes de los trabajadores.*

La administración concursal comunicará sin demora la declaración de concurso a la representación de los trabajadores, si la hubiere, haciéndoles saber de su derecho a personarse como parte en el procedimiento.

Sección 2.ª De la comunicación de créditos

Artículo 255. *Comunicación de créditos.*

Dentro del plazo señalado en el auto de declaración de concurso, los acreedores del concursado anteriores a la fecha de esa declaración comunicarán a la administración concursal la existencia de sus créditos.

Artículo 256. *Contenido de la comunicación.*

1. La comunicación expresará nombre, domicilio y demás datos de identidad del acreedor, así como los relativos al crédito, su concepto, cuantía, fechas de adquisición y vencimiento, características y clasificación que se pretenda. Si se invocare un privilegio

especial, se indicarán, además, los bienes o derechos de la masa activa a que afecte y, en su caso, los datos registrales.

2. En la comunicación, el acreedor señalará una dirección postal o una dirección electrónica para que la administración concursal realice cuantas comunicaciones resulten necesarias o convenientes. Las comunicaciones de la administración concursal a la dirección señalada por el acreedor producirán plenos efectos.

3. A la comunicación se acompañará copia del título o de los documentos relativos al crédito. En el caso de que el acreedor opte por realizar la comunicación del crédito por medio electrónico, la copia se remitirá por el mismo medio.

4. Salvo que los títulos o documentos figuren inscritos en un registro público, la administración concursal podrá solicitar los originales o copias autorizadas de los títulos o documentos aportados, así como cualquier otra justificación que considere necesaria para el reconocimiento del crédito.

Artículo 257. *Forma de la comunicación.*

1. La comunicación se formulará por escrito firmado por el acreedor, por cualquier otro interesado en el crédito o por quien acredite representación suficiente de ellos, y se dirigirá a la administración concursal.

2. La comunicación podrá presentarse en el domicilio designado al efecto por el administrador concursal, remitirse a dicho domicilio o efectuarse por medios electrónicos.

Artículo 258. *Comunicación en concursos de deudores solidarios.*

1. En caso de concursos de deudores solidarios, el acreedor o el interesado podrán comunicar la existencia de los créditos a la administración concursal de cada uno de los concursos.

2. El escrito presentado en cada concurso expresará si se ha efectuado o se va a efectuar la comunicación en los demás, acompañándose, en su caso, copia del escrito o de los escritos presentados y de los que se hubieren recibido.

Sección 3.^a Del reconocimiento de créditos

Subsección 1.^a De las clases de reconocimiento

Artículo 259. *Reconocimiento de los créditos por la administración concursal.*

1. La administración concursal determinará la inclusión o exclusión de los créditos en la lista de acreedores.

2. La inclusión o la exclusión se adoptará respecto de cada uno de los créditos, tanto de los que se hayan comunicado expresamente como de los que resultaren de los libros y documentos del deudor o por cualquier otra razón constaren en el concurso.

Artículo 260. *Reconocimiento forzoso de los créditos.*

1. La administración concursal incluirá necesariamente en la lista de acreedores aquellos créditos que hayan sido reconocidos por resolución procesal o por laudo, aunque no fueran firmes; los asegurados con garantía real inscrita en registro público; los que consten en documento con fuerza ejecutiva; los que consten en certificación administrativa, y los créditos de los trabajadores cuya existencia y cuantía resulten de los libros y documentos del deudor o por cualquier otra razón consten en el concurso.

2. No obstante el reconocimiento, la administración concursal, dentro del plazo para la emisión de su informe, podrá impugnar en juicio ordinario, los convenios o procedimientos arbitrales si concurriera fraude; la existencia y validez de los créditos asegurados con garantía real o que consten en documento con fuerza ejecutiva, así como, a través de los cauces establecidos al efecto por su legislación específica, los actos administrativos.

3. Cuando a la fecha de la declaración de concurso no se hubiera presentado alguna declaración o autoliquidación que sea precisa para la determinación de un crédito de derecho público o de los trabajadores, deberá cumplimentarse por el concursado, en caso de intervención, o por la administración concursal cuando no lo realice el concursado o en caso

de suspensión de las facultades de administración y disposición. Si, por ausencia de datos, no fuera posible la determinación de su cuantía deberá reconocerse como crédito contingente.

Subsección 2.^a De los supuestos especiales de reconocimiento

Artículo 261. *Créditos sometidos a condición.*

1. Los créditos sometidos a condición resolutoria se reconocerán como condicionales y, en tanto no se cumpla la condición, disfrutarán de los derechos concursales que correspondan a su cuantía y clasificación.

2. En caso de cumplimiento de la condición, podrán anularse, a petición de parte, las actuaciones y decisiones en las que el acto, la adhesión o el voto del acreedor condicional hubiere sido decisivo. Las demás actuaciones se mantendrán, sin perjuicio del deber de devolución a la masa, en su caso, de las cantidades cobradas por el acreedor condicional, y de la responsabilidad en que dicho acreedor hubiere podido incurrir frente a la masa o frente a los acreedores.

3. Los créditos sometidos a condición suspensiva serán reconocidos en el concurso como créditos contingentes sin cuantía propia y con la clasificación que corresponda, admitiéndose a sus titulares como acreedores legitimados en el procedimiento sin más limitaciones que la suspensión de los derechos de adhesión, de voto y de cobro.

4. La confirmación del crédito contingente o su reconocimiento en sentencia firme o susceptible de ejecución provisional, otorgará a su titular la totalidad de los derechos concursales que correspondan a su cuantía y clasificación.

5. Cuando el juez del concurso estime probable el cumplimiento de la condición resolutoria o la confirmación del crédito contingente, podrá, a petición de parte, adoptar las medidas cautelares de constitución de provisiones con cargo a la masa, de prestación de fianzas por las partes y cualesquiera otras que considere oportunas en cada caso.

Artículo 262. *Créditos litigiosos.*

1. Los créditos litigiosos seguirán el mismo régimen de los créditos sometidos a condición suspensiva.

2. A los efectos de esta ley tendrá la condición de crédito litigioso desde que se conteste la demanda relativa al mismo.

Artículo 263. *Créditos garantizados con un patrimonio adicional de responsabilidad.*

1. Los créditos que no puedan ser hechos efectivos contra el concursado sin la previa excusión del patrimonio del deudor principal se reconocerán como créditos contingentes mientras el acreedor no justifique cumplidamente a la administración concursal haber agotado la excusión, confirmándose, en tal caso, el reconocimiento del crédito en el concurso por el saldo subsistente.

2. Los créditos en los que el acreedor disfrute de fianza de tercero se reconocerán por su importe sin limitación alguna y sin perjuicio de la sustitución del titular del crédito en caso de pago por el fiador.

Una vez realizado el pago, con subrogación del fiador en la posición jurídica del acreedor afianzado, la administración concursal deberá reclasificar el crédito optando por la clasificación de inferior grado de entre las que correspondan al acreedor o al fiador.

Artículo 264. *Reconocimiento en caso de pagos parciales previos.*

A solicitud del acreedor que hubiese cobrado parte de su crédito de un avalista, fiador o deudor solidario del concursado, podrán incluirse a su favor en la lista de acreedores tanto el resto de su crédito no satisfecho como la totalidad del que, por reembolso o por cuota de solidaridad, corresponda a quien hubiere hecho el pago parcial, aunque este no hubiere comunicado su crédito o hubiere hecho remisión de la deuda.

Artículo 265. *Créditos públicos.*

1. Los créditos de derecho público de las Administraciones públicas y sus organismos públicos que a la fecha de la declaración de concurso hubieran sido recurridos en vía administrativa o jurisdiccional, tendrán la consideración de créditos sometidos a condición resolutoria, aun cuando su ejecutividad se encuentre cautelarmente suspendida.

2. Los créditos de derecho público de las Administraciones públicas y sus organismos públicos que pudieran resultar de procedimientos de comprobación o inspección se reconocerán como contingentes hasta su cuantificación, a partir de la cual tendrán el carácter que les corresponda con arreglo a su naturaleza sin que sea posible su subordinación por comunicación tardía.

3. En el caso de no existir liquidación administrativa, los créditos tributarios y los créditos de la seguridad social por cantidades defraudadas a la Hacienda Pública o a la Tesorería General de la Seguridad Social se reconocerán como contingentes desde la admisión a trámite de la querrela o denuncia hasta que sean reconocidos por sentencia.

4. También se reconocerán como contingentes las liquidaciones vinculadas a delito, hasta que recaiga sentencia firme.

Artículo 266. *Efectos del cumplimiento de la condición o del acaecimiento de la contingencia.*

Si antes de la presentación de la lista definitiva de acreedores se hubiera cumplido la condición o hubiera acaecido la contingencia a que se refieren los artículos de esta Subsección, la administración concursal, de oficio o a solicitud del interesado, deberá incluir en esa lista las modificaciones que procedan.

Sección 4.^a Del cómputo de los créditos

Artículo 267. *Cómputo de los créditos en dinero.*

1. A los solos efectos de la cuantificación del pasivo, todos los créditos que se reconozcan se computarán en dinero y se expresarán en moneda de curso legal, sin que ello suponga su conversión ni modificación.

2. Los créditos expresados en otra moneda se computarán en la de curso legal según el tipo de cambio oficial en la fecha de la declaración de concurso.

3. Los créditos que tuvieran por objeto prestaciones no dinerarias o prestaciones dinerarias determinadas por referencia a un bien distinto del dinero se computarán por el valor de las prestaciones o del bien en la fecha de la declaración de concurso.

4. Los créditos que tuvieran por objeto prestaciones dinerarias futuras se computarán por su valor a la fecha de la declaración de concurso, efectuándose la actualización conforme al tipo de interés legal vigente en ese momento.

Sección 5.^a De la comunicación extemporánea de créditos

Artículo 268. *Comunicación extemporánea de créditos.*

1. Una vez concluido el plazo de impugnación de la lista de acreedores y antes de la presentación de la lista definitiva, se podrán presentar nuevas comunicaciones de créditos. Estos créditos serán reconocidos o excluidos por la administración concursal conforme a las reglas generales establecidas para el reconocimiento o la exclusión, sin más excepciones que las establecidas en esta ley.

2. Si los créditos objeto de la comunicación extemporánea fueran reconocidos, se clasificarán como créditos subordinados. Cuando el acreedor justifique no haber tenido noticia de la existencia de los mismos antes de la conclusión del plazo de impugnación, estos créditos serán clasificados según la naturaleza que les corresponda.

CAPÍTULO III

De la clasificación de los créditos concursales

Sección 1.ª De las clases de créditos

Artículo 269. *Clases de créditos.*

1. Los créditos concursales se clasificarán, a efectos del concurso, en privilegiados, ordinarios y subordinados.
2. Los créditos privilegiados se clasificarán, a su vez, en créditos con privilegio especial, si afectan a determinados bienes o derechos de la masa activa, y créditos con privilegio general, si afectan a la totalidad de esa masa. En el concurso no se admitirá ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en la ley.
3. Se clasificarán como créditos ordinarios aquellos que en esta ley no tengan la consideración de créditos privilegiados o subordinados.

Sección 2.ª De los créditos privilegiados

Subsección 1.ª De los créditos con privilegio especial

Artículo 270. *Créditos con privilegio especial.*

Son créditos con privilegio especial:

- 1.º Los créditos garantizados con hipoteca legal o voluntaria, inmobiliaria o mobiliaria, o con prenda sin desplazamiento, sobre los bienes o derechos hipotecados o pignoralados.
- 2.º Los créditos garantizados con anticresis, sobre los frutos del inmueble gravado.
- 3.º Los créditos refaccionarios, sobre los bienes refaccionados, incluidos los de los trabajadores sobre los objetos por ellos elaborados mientras sean propiedad o estén en posesión del concursado.
- 4.º Los créditos por contratos de arrendamiento financiero o de compraventa con precio aplazado de bienes muebles o inmuebles, a favor de los arrendadores o vendedores y, en su caso, de los financiadores, sobre los bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio, con prohibición de disponer o con condición resolutoria en caso de falta de pago.
- 5.º Los créditos con garantía de valores representados mediante anotaciones en cuenta, sobre los valores gravados.
- 6.º Los créditos garantizados con prenda constituida en documento público, sobre los bienes o derechos pignoralados que estén en posesión del acreedor o de un tercero.
- 7.º Los créditos a favor de los tenedores de bonos garantizados, respecto de los préstamos y créditos, y otros activos que los garanticen, integrados en el conjunto de cobertura, conforme al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, hasta donde alcance su valor.

Artículo 271. *Requisitos del privilegio especial.*

1. Los créditos a que se refieren los números 1.º a 5.º del artículo anterior deberán tener constituida la respectiva garantía antes de la declaración de concurso con los requisitos y formalidades establecidos por la legislación específica para que sea oponible a terceros, salvo que se trate de los créditos con hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores.
2. Si se tratare de prenda de créditos de la masa activa, será suficiente con que la constitución de la garantía conste en documento con fecha fehaciente anterior a la declaración de concurso.

3. Si se tratare de prenda sobre créditos futuros, será necesario que, antes de la declaración de concurso, concurren los dos siguientes requisitos:

1.º Que los créditos futuros hubieran nacido de contratos perfeccionados o de relaciones jurídicas constituidas antes de esa declaración.

2.º Que la prenda estuviera constituida en documento público o, en el caso de prenda sin desplazamiento, se hubiera inscrito en el registro público correspondiente.

4. Si se tratara de créditos futuros derivados de la resolución de contratos de concesión de obras o de contratos de concesión de servicios, además de lo exigido en el apartado anterior, será necesario que, antes de la declaración de concurso, la pignoración se hubiera constituido en garantía de créditos que guarden relación con la concesión o el contrato y hubiera sido autorizada por el órgano de contratación con arreglo a la normativa sobre contratos del sector público.

Artículo 272. *Límite del privilegio especial.*

1. A los efectos del convenio y de los planes de reestructuración, el privilegio especial estará limitado al valor razonable del bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía, con las deducciones establecidas en esta ley.

2. El importe del crédito que exceda del reconocido como privilegio especial será clasificado según corresponda.

Artículo 273. *Determinación del valor razonable.*

1. A los efectos de la determinación del límite del privilegio especial, se entenderá por valor razonable de los bienes y derechos de la masa activa:

1.º En caso de bienes inmuebles, el resultante de informe emitido por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España. Este informe no será necesario cuando dicho valor hubiera sido determinado por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración de concurso.

2.º En caso de valores mobiliarios que coticen en un mercado regulado, el precio medio ponderado al que hubieran sido negociados en uno o varios mercados regulados en el último trimestre anterior a la fecha de declaración de concurso, de conformidad con la certificación emitida por la sociedad rectora del mercado secundario oficial o del mercado regulado de que se trate.

3.º En caso de bienes o derechos distintos de los señalados en los números anteriores el resultante de informe emitido por experto independiente de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente reconocidos para esos bienes. Este informe no será necesario cuando dicho valor hubiera sido determinado por experto independiente, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de declaración del concurso.

2. Los bienes o derechos sobre los que estuviesen constituidas garantías denominadas en moneda distinta al euro, se convertirán al euro aplicando el tipo de cambio de la fecha de la valoración, entendido como el tipo de cambio medio de contado.

3. El informe no será necesario cuando la garantía se hubiera constituido sobre efectivo, sobre el saldo de cuentas corrientes y de ahorro, sobre dinero electrónico o sobre imposiciones a plazo fijo.

Artículo 274. *Especialidades en caso de viviendas terminadas.*

1. En caso de viviendas ya terminadas, el informe sobre bienes inmuebles previsto en el artículo anterior podrá sustituirse por una valoración actualizada cuando, entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada, no hubieran transcurrido más de seis años. La valoración actualizada se obtendrá aplicando al último valor de tasación disponible realizado por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España la variación acumulada constatada por el valor razonable de los inmuebles situados en la misma zona y con similares características desde la emisión de la última tasación a la fecha de valoración.

2. En el supuesto de no disponerse de información sobre la variación en el valor razonable proporcionado por una sociedad de tasación o si no se considerase representativa, el último valor disponible podrá actualizarse con la variación acumulada del precio de la vivienda establecido por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Autónoma en la que radique el inmueble, diferenciando entre si es vivienda nueva o de segunda mano, siempre que entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada no hayan transcurrido más de tres años.

Artículo 275. *Deducciones del valor razonable.*

1. Una vez determinado el valor razonable, para calcular el límite del privilegio especial la administración concursal procederá a realizar las siguientes deducciones:

1.º El diez por ciento del valor razonable del bien o derecho sobre el que esté constituida la garantía.

2.º El importe de los créditos pendientes que gocen de garantía preferente sobre el mismo bien o sobre el mismo derecho.

2. En ningún caso el valor de la garantía puede ser inferior a cero ni superior al valor del crédito con privilegio especial, así como tampoco al valor de la responsabilidad máxima hipotecaria o pignoratícia que se hubiera pactado.

Artículo 276. *Garantías constituidas sobre varios bienes.*

En el caso de que la garantía a favor de un mismo crédito recayera sobre varios bienes de la masa activa, se aplicarán sobre cada uno de los bienes las reglas establecidas en los artículos anteriores, sin que el valor conjunto de las garantías constituidas pueda exceder del valor del crédito del acreedor correspondiente.

Artículo 277. *Garantías constituidas en proindiviso.*

En caso de garantía constituida en proindiviso sobre uno o varios bienes o derechos de la masa activa a favor de dos o más créditos, el valor de la garantía correspondiente a cada crédito será el resultante de aplicar al límite del privilegio especial la proporción que en el mismo corresponda a cada uno de ellos, según las normas y acuerdos que rijan el proindiviso.

Artículo 278. *Coste de los informes y de las valoraciones.*

1. El coste de los informes o valoraciones será liquidado con cargo a la masa y se deducirá de la retribución que corresponda a la administración concursal que esté pendiente de cobro.

2. Si el acreedor afectado solicitase un informe de valoración contradictorio, se emitirá a su costa.

Artículo 279. *Modificación del límite del privilegio especial.*

1. Si concurrieran nuevas circunstancias que pudieran modificar significativamente el valor razonable de los bienes o derechos sobre los que se hubiera constituido la garantía, deberá aportarse un nuevo informe de sociedad de tasación homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España o de experto independiente, según proceda.

2. Cuando se alegue por el acreedor afectado la concurrencia de circunstancias que hagan necesaria una nueva valoración, el informe se emitirá a su costa.

Subsección 2.ª De los créditos con privilegio general

Artículo 280. *Créditos con privilegio general.*

Son créditos con privilegio general:

1.º Los créditos anteriores a la declaración de concurso por salarios que no tengan la consideración de créditos contra la masa ni reconocido privilegio especial, en la cuantía que

resulte de multiplicar el triple del salario mínimo interprofesional por el número de días de salario pendientes de pago; por indemnizaciones derivadas de la extinción de los contratos, en la cuantía correspondiente al mínimo legal calculada sobre una base que no supere el triple del salario mínimo interprofesional; y por los capitales coste de seguridad social de los que sea legalmente responsable el concursado y los recargos sobre las prestaciones por incumplimiento de las obligaciones en materia de salud laboral devengadas con anterioridad a la declaración de concurso.

2.º Las cantidades correspondientes a retenciones tributarias y de seguridad social debidas por el concursado en cumplimiento de una obligación legal.

3.º Los créditos de personas naturales derivados del trabajo personal no dependiente y los que correspondan al propio autor por la cesión de los derechos de explotación de la obra objeto de propiedad intelectual, devengados durante los seis meses anteriores a la declaración de concurso.

4.º Los créditos tributarios, los créditos de la seguridad social y demás de derecho público que no tengan privilegio especial ni el privilegio general del número 2.º de este artículo. Respecto de los créditos públicos señalados, el privilegio general a que se refiere este número solo alcanzará al cincuenta por ciento del importe de los respectivos créditos, deducidos de la base para el cálculo del porcentaje los créditos con privilegio especial, los créditos con privilegio general conforme al número 2.º de este mismo artículo y los créditos subordinados.

5.º Los créditos por responsabilidad civil extracontractual por daños causados antes de la declaración de concurso distintos de aquellos a que se refiere el número 1.º del apartado 1 del artículo 242, las liquidaciones vinculadas a delito contra la Hacienda Pública reguladas en el Título VI de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y los créditos por responsabilidad civil derivada del delito contra la Hacienda Pública y contra la Tesorería General de la Seguridad Social, cualquiera que sea la fecha de la resolución judicial que los declare. Si los daños estuvieran asegurados, el crédito del asegurador por subrogación, regreso o reembolso tendrá la consideración de crédito concursal ordinario.

6.º El cincuenta por ciento del importe de los créditos derivados de la financiación interina o de la nueva financiación concedidos en el marco de un plan de reestructuración homologado cuando los créditos afectados por ese plan representen al menos el cincuenta y uno por ciento del pasivo total. En el caso de que la financiación hubiera sido concedida o comprometida por personas especialmente relacionadas con el deudor, será necesario que los créditos afectados por el plan representen más del sesenta por ciento del pasivo total, con deducción de los créditos de aquellas personas para calcular esa mayoría.

7.º Los créditos de que fuera titular el acreedor a instancia del cual se hubiere declarado el concurso excluidos los que tuvieren el carácter de subordinados, hasta el cincuenta por ciento de su importe.

Sección 3.ª De los créditos subordinados

Artículo 281. Créditos subordinados.

1. Son créditos subordinados:

1.º Los créditos que se clasifiquen como subordinados por la administración concursal por comunicación extemporánea, salvo que se trate de créditos de reconocimiento forzoso, o por las resoluciones judiciales que resuelvan los incidentes de impugnación de la lista de acreedores y por aquellas otras que atribuyan al crédito esa clasificación.

2.º Los créditos que por pacto contractual tengan el carácter de subordinados respecto de todos los demás créditos contra el concursado, incluidos los participativos.

3.º Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.

4.º Los créditos por multas y demás sanciones pecuniarias.

5.º Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el concursado en los términos establecidos en esta ley.

6.º Los créditos que como consecuencia de rescisión concursal resulten a favor de quien en la sentencia haya sido declarado parte de mala fe en el acto impugnado.

7.º Los créditos derivados de los contratos con obligaciones recíprocas, a cargo de la contraparte del concursado, o del acreedor, en caso de rehabilitación de contratos de financiación o de adquisición de bienes con precio aplazado, cuando el juez constate, previo informe de la administración concursal, que el acreedor obstaculiza de forma reiterada el cumplimiento del contrato en perjuicio del interés del concurso.

2. Por excepción a lo establecido en el número 5.º del apartado anterior, los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el concursado no serán objeto de subordinación en los siguientes casos:

1.º Los créditos por alimentos nacidos y vencidos antes de la declaración de concurso, que tendrán la consideración de créditos contra la masa, de acuerdo con lo que dispone el artículo 242.1.3.º.

2.º Los créditos a que se refiere el número 1.º del artículo 280 cuando el concursado sea persona natural.

3.º Los créditos a que se refieren los números 1.º y 4.º del artículo 283 cuando los titulares respectivos reúnan las condiciones de participación en el capital que allí se indican, salvo que procedan de préstamos o de actos con análoga finalidad.

Artículo 282. *Personas especialmente relacionadas con el concursado persona natural.*

Se consideran personas especialmente relacionadas con el concursado persona natural:

1.º El cónyuge del concursado o quién lo hubiera sido dentro de los dos años anteriores a la declaración de concurso, su pareja de hecho inscrita o las personas que convivan con análoga relación de afectividad o hubieran convivido habitualmente con él dentro de los dos años anteriores a la declaración de concurso.

2.º Los ascendientes, descendientes y hermanos del concursado o de cualquiera de las personas a que se refiere el número anterior.

3.º Los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos del concursado.

4.º Las personas jurídicas controladas por el concursado o por las personas mencionadas en los números anteriores así como sus administradores de derecho o de hecho. Se presumirá que existe control cuando concurra alguna de las situaciones previstas en el apartado primero del artículo 42 del Código de Comercio.

5.º Las personas jurídicas que formen parte del mismo grupo de empresas que las previstas en el número anterior.

6.º Las personas jurídicas de las que las personas descritas en los números anteriores sean administradoras de derecho o de hecho.

Artículo 283. *Personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica.*

1. Se consideran personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica:

1.º Los socios que conforme a la ley sean personal e ilimitadamente responsables de las deudas sociales y aquellos otros que, en el momento del nacimiento del derecho de crédito, sean titulares, directa o indirectamente, de, al menos, un cinco por ciento del capital social, si la sociedad declarada en concurso tuviera valores admitidos a negociación en el mercado secundario oficial, o un diez por ciento si no los tuviera. Cuando los socios sean personas naturales se considerarán también personas especialmente relacionadas con la persona jurídica concursada las personas que lo sean con los socios conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2.º Los administradores, de derecho o de hecho, los liquidadores del concursado persona jurídica y los directores generales de la persona jurídica concursada con poderes generales de la empresa, así como quienes lo hubieran sido dentro de los dos años anteriores a la declaración de concurso.

3.º Las sociedades que formen parte del mismo grupo que la sociedad declarada en concurso.

4.º Los socios comunes de la sociedad declarada en concurso y de otra sociedad del mismo grupo, siempre que, en el momento de nacimiento del derecho de crédito, sean

titulares en esa otra sociedad, directa o indirectamente, de, al menos, un cinco por ciento del capital social, si la sociedad tuviera valores admitidos a negociación en el mercado secundario oficial, o un diez por ciento si no los tuviera.

2. No tendrán la consideración de personas especialmente relacionadas con el concursado los acreedores que hayan capitalizado directa o indirectamente todo o parte de sus créditos en cumplimiento de un acuerdo de refinanciación adoptado de conformidad con lo dispuesto en esta ley, de un acuerdo extrajudicial de pagos o de un convenio concursal, a los efectos de la calificación de los créditos que ostenten contra el concursado como consecuencia de la refinanciación otorgada en virtud de dicho acuerdo o convenio y aunque hubieran asumido cargos en la administración del deudor por razón de la capitalización.

Tampoco tendrán la consideración de administradores de hecho los acreedores que hayan suscrito un acuerdo de refinanciación, convenio concursal o acuerdo extrajudicial de pagos por las obligaciones que asuma el deudor en relación con el plan de viabilidad salvo que se probase la existencia de alguna circunstancia que pudiera justificar esta condición.

Artículo 284. *Presunción de especial relación con el concursado.*

Salvo prueba en contrario, se presumen personas especialmente relacionadas con el concursado los cesionarios o adjudicatarios de créditos pertenecientes a cualquiera de las personas mencionadas en los dos artículos anteriores, siempre que la adquisición se hubiere producido dentro de los dos años anteriores a la declaración de concurso.

CAPÍTULO IV

De la lista de acreedores

Artículo 285. *Estructura de la lista de acreedores.*

La lista de acreedores, referida a la fecha de solicitud del concurso, comprenderá una relación de los incluidos y otra de los excluidos, ambas ordenadas alfabéticamente.

Artículo 286. *Contenido de la lista de acreedores.*

1. La relación de los acreedores incluidos expresará la identidad de cada uno de ellos; la causa, la cuantía por principal y por intereses, y las fechas de origen y vencimiento de los créditos reconocidos de que fueren titulares; las garantías personales o reales prestadas o constituidas, con indicación del valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en esta ley, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía, y la calificación jurídica de cada uno de los créditos de que el acreedor fuera titular. En su caso, se indicará en esa relación el carácter de condicionales, litigiosos o pendientes de la previa exclusión del patrimonio del deudor principal que tuviera cada uno de los créditos.

2. La relación de los excluidos expresará la identidad de cada uno de ellos y los motivos de la exclusión.

3. Si las hubiere, se harán constar expresamente en la lista las diferencias entre la comunicación y el reconocimiento y las consecuencias de la falta de comunicación oportuna.

4. Cuando el concursado fuere persona casada en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se relacionarán separadamente los créditos que solo puedan hacerse efectivos sobre su patrimonio privativo y los que pueden hacerse efectivos también sobre el patrimonio común.

Artículo 287. *Subclasificación de los créditos privilegiados.*

Si en el momento de la presentación de la lista de acreedores no estuviera en tramitación la fase de liquidación o el concursado no hubiera solicitado la apertura de esa fase, los créditos que tuvieran privilegio general o especial respectivamente deberán incluirse en esa lista en alguna de las siguientes clases:

1.º Los créditos de derecho público.

2.º Los créditos laborales. Se consideran créditos laborales los créditos de los acreedores por derecho laboral y los créditos de los trabajadores autónomos

económicamente dependientes en cuantía que no exceda de la prevista en el número 1.º del artículo 280. No tendrán la consideración de créditos laborales los derivados de una relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección en la parte que exceda de la cuantía prevista en el número 1.º del artículo 280.

3.º Los créditos financieros. Se consideran créditos financieros los créditos procedentes de cualquier endeudamiento financiero por parte del deudor, con independencia de que los titulares de esos créditos estén o no sometidos a supervisión financiera.

4.º Los restantes créditos. En esta clase se incluirán los de los acreedores por operaciones comerciales y el resto de acreedores no incluidos en las categorías anteriores.

Artículo 288. *Relación de créditos contra la masa.*

En relación adjunta a la lista de acreedores se detallarán y cuantificarán los créditos contra la masa ya devengados y pendientes de pago, con indicación de los respectivos vencimientos.

TÍTULO VI

Del informe de la administración concursal

CAPÍTULO I

Del informe de la administración concursal

Sección 1.ª De las comunicaciones electrónicas anteriores a la presentación del informe

Artículo 289. *Comunicación del proyecto de inventario y de la lista de acreedores.*

1. Con una antelación mínima de diez días al de la presentación del informe al juez, la administración concursal dirigirá comunicación electrónica al concursado y a aquellos de cuya dirección electrónica tenga constancia que hubiesen comunicado sus créditos, remitiéndoles el proyecto de inventario y de la lista de acreedores, estén o no incluidos en la misma. En la comunicación se expresará el día en que tendrá lugar la presentación del informe.

2. Hasta tres días antes de la presentación del informe al juez, el concursado y los acreedores podrán solicitar a la administración concursal, igualmente por medios electrónicos, que rectifique cualquier error o que complemente los datos comunicados. La administración concursal dirigirá al concursado y a los acreedores, igualmente por medios electrónicos, una relación de las solicitudes de rectificación o complemento recibidas.

Sección 2.ª Del informe de la administración concursal

Artículo 290. *Deber de presentación del informe.*

Dentro de los dos meses siguientes a contar desde la fecha de aceptación, el administrador concursal presentará al juzgado un informe con el contenido y los documentos establecidos en los artículos siguientes. En caso de administración dual, el plazo para la presentación del informe se contará desde la fecha en que se produzca la última de las aceptaciones.

Artículo 291. *Prórroga del plazo.*

1. Si el plazo de comunicación de créditos venciera después del plazo legal para la presentación del informe, este se prorrogará de manera automática hasta los cinco días siguientes a la conclusión del plazo para la comunicación de los créditos.

2. Si concurrieran circunstancias excepcionales, la administración concursal podrá solicitar del juez la prórroga del plazo de presentación del informe por tiempo no superior a dos meses más.

En el caso de que el administrador concursal hubiera sido nombrado en, al menos, tres concursos que se encontrasen en tramitación la prórroga solo podrá concederse si el solicitante acreditara la concurrencia de causas ajenas a las específicas del ejercicio profesional.

3. Si el número de acreedores fuera superior a dos mil, la administración concursal podrá solicitar una prórroga por tiempo no superior a cuatro meses más.

4. Las solicitudes de prórroga solo podrán presentarse antes de que expire el plazo legal.

Artículo 292. *Estructura del informe.*

El informe de la administración concursal contendrá:

1.º El análisis de la memoria que acompañe a la solicitud de declaración de concurso o que, en caso de concurso necesario, hubiera sido presentada por el concursado a requerimiento del juez.

2.º La exposición del estado de la contabilidad del concursado y, en su caso, el juicio sobre los documentos contables y complementarios.

3.º Una memoria de las principales decisiones y actuaciones de la administración concursal.

4.º La exposición motivada acerca de la situación patrimonial del concursado y de cuantos datos y circunstancias pudieran ser relevantes para la tramitación del concurso.

Artículo 293. *Documentos anejos al informe.*

1. Al informe se acompañarán los documentos siguientes:

1.º El inventario de la masa activa, junto con la relación de los litigios en tramitación y la de las acciones de reintegración a ejercitar.

2.º La lista de acreedores, junto con la relación de créditos contra la masa ya devengados y pendientes de pago, con expresión de los vencimientos respectivos.

2. Si una empresa formara parte de la masa activa, se acompañará al informe la valoración de la empresa en su conjunto y de cada una de las unidades productivas que la integren, tanto en las hipótesis de continuidad de las actividades como de liquidación.

3. Si se hubiese presentado propuesta de convenio se acompañará al informe el escrito de evaluación.

Artículo 294. *Publicidad de la presentación del informe.*

1. El mismo día de la presentación del informe, el letrado de la Administración de Justicia lo remitirá por medios electrónicos junto con los documentos anejos al Registro público concursal.

2. El mismo día de la presentación del informe la administración concursal remitirá el informe y los documentos anejos por correo electrónico al deudor, a aquellos que hubiesen comunicado sus créditos de cuya dirección electrónica tenga constancia, estén o no incluidos en la lista de acreedores, y a quienes, aunque no fueran acreedores, estuvieran personados en el concurso. Si no tuviera constancia fehaciente de la recepción del correo electrónico, deberá intentar la comunicación por cualquier otro medio que permita al acreedor conocer de su publicación en el Registro público concursal. Si no tuviera constancia de la dirección electrónica, el administrador concursal efectuará la remisión al procurador que los represente.

3. El juez podrá acordar, de oficio o a instancia del interesado, cualquier publicidad complementaria que considere imprescindible, en medios oficiales o privados.

Artículo 295. *Derecho a obtención de copia del inventario y de la lista de acreedores.*

(Suprimido)

Artículo 296. *Infracción del deber de presentación del informe.*

1. El administrador concursal que no presente el informe dentro del plazo legal o, en su caso, dentro de la prórroga concedida por el juez del concurso perderá el derecho a la

remuneración y deberá devolver a la masa activa las cantidades percibidas. Contra la resolución judicial que acuerde imponer esta sanción cabrá recurso de apelación.

2. La infracción del deber de presentación será, además, justa causa para la separación del administrador concursal.

3. La indemnización de los daños y perjuicios que esa infracción hubiera podido causar a la masa activa será exigible conforme al régimen de responsabilidad de la administración concursal establecido en esta ley.

Sección 3.ª De la finalización de la fase común

Artículo 296 bis. *Finalización de la fase común.*

1. Dentro de los quince días siguientes al de presentación del informe de la administración concursal con los documentos anejos, el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la fase común del concurso, con simultánea apertura de la fase de liquidación si todavía no estuviera abierta.

2. La apertura de la fase de liquidación no procederá si se hubiera presentado propuesta de convenio, esté o no admitida a trámite.

CAPÍTULO II

De la impugnación del inventario y de la lista de acreedores

Artículo 297. *Legitimación y plazo para impugnar.*

1. Dentro del plazo de diez días las partes personadas en el concurso de acreedores podrán impugnar el inventario y la lista de acreedores.

2. El plazo para impugnar el inventario y la lista de acreedores se contará desde la inserción de esos documentos en el Registro público concursal.

Artículo 298. *Contenido de la impugnación.*

1. La impugnación del inventario podrá consistir en la solicitud de la inclusión o de la exclusión de bienes o derechos, o del aumento o disminución del avalúo de los incluidos.

2. La impugnación de la lista de acreedores podrá referirse a la inclusión o a la exclusión de créditos concursales, así como a la cuantía o a la clasificación de los reconocidos.

Artículo 299. *Consecuencias de la falta de impugnación.*

Quienes no impugnaren en tiempo y forma el inventario o la lista de acreedores acompañados al informe de la administración concursal no podrán plantear pretensiones de modificación del contenido de estos documentos, aunque podrán recurrir en apelación las modificaciones introducidas por el juez al resolver las impugnaciones de otros legitimados.

Artículo 300. *Tramitación de las impugnaciones.*

1. Las impugnaciones se sustanciarán por los trámites del incidente concursal.

2. El juez podrá de oficio acumular todas o varias de ellas para resolverlas conjuntamente.

Artículo 301. *Publicidad de las impugnaciones.*

(Suprimido)

Artículo 302. *Cancelación de garantías.*

1. Si el titular de un crédito clasificado como subordinado no impugnare en tiempo y forma esta calificación, el juez del concurso, vencido el plazo de impugnación y sin más trámites, dictará auto declarando extinguidas las garantías de cualquier clase constituidas sobre bienes y derechos de la masa activa a favor de los créditos de que aquel fuera titular, ordenando, en su caso, la restitución posesoria y la cancelación de los asientos en los registros correspondientes. En caso de impugnación de esa calificación, el juez procederá

del mismo modo cuando devenga firme la resolución judicial desestimatoria de la impugnación.

2. Cuando el concursado sea persona natural no procederá la cancelación de las garantías constituidas sobre bienes y derechos de la masa activa a favor de los créditos de los que sean titulares personas especialmente relacionadas con el deudor que según esta ley deban estar incluidos en la clasificación de créditos con privilegio general por salarios, indemnizaciones por extinción de contratos laborales, indemnizaciones por accidente de trabajo y enfermedad profesional, capitales coste de seguridad social de los que sea responsable el concursado y recargos sobre prestaciones por incumplimiento de las obligaciones en materia de salud laboral.

CAPÍTULO III

De la presentación de los textos definitivos

Artículo 303. *Presentación de los textos definitivos.*

(Suprimido)

Artículo 304. *Remisión de los textos definitivos.*

1. El mismo día de la presentación de los documentos definitivos, el letrado de la Administración de Justicia los remitirá por medios electrónicos al Registro público concursal.

2. El mismo día de la presentación de los documentos definitivos, el administrador concursal los remitirá por medios electrónicos al deudor y a los acreedores reconocidos de cuya dirección electrónica tenga constancia y a quienes estuvieran personados en el concurso, aunque no fueran acreedores. Si no tuviera constancia de la dirección electrónica, el administrador concursal efectuará la remisión al procurador que los represente.

Artículo 305. *Impugnaciones relativas a créditos comunicados extemporáneamente.*

(Suprimido)

Artículo 306. *Finalización de la fase común.*

(Suprimido)

Artículo 307. *Finalización anticipada de la fase común.*

(Suprimido)

CAPÍTULO IV

De la modificación de la lista definitiva de acreedores

Artículo 308. *Modificaciones de la lista definitiva de acreedores.*

El texto definitivo de la lista de acreedores podrá modificarse en los casos siguientes:

1.º Cuando se estimen los recursos interpuestos contra las resoluciones del juez del concurso en los incidentes de impugnación de la lista de acreedores.

2.º Cuando se resuelva la impugnación de las modificaciones derivadas de la comunicación extemporánea de créditos.

3.º Cuando se dicten resoluciones judiciales en el concurso de las que resulte la existencia, la modificación del importe o de la clase del crédito o la extinción de un crédito concursal.

4.º Cuando, en un procedimiento administrativo de comprobación o inspección iniciado después de presentado el informe de la administración concursal o el texto definitivo de la lista de acreedores, se dicte resolución administrativa que suponga la existencia de un crédito concursal de derecho público.

5.º Cuando, en un proceso penal iniciado después de la presentación del informe de la administración concursal o del texto definitivo de la lista de acreedores, se dicte sentencia que suponga la existencia de un crédito concursal.

6.º Cuando, en un proceso laboral iniciado después de la presentación del informe de la administración concursal o del texto definitivo de la lista de acreedores, se dicte sentencia que suponga la existencia de un crédito concursal.

7.º Cuando, después de presentados los textos definitivos, se hubiera cumplido la condición o contingencia prevista o los créditos hubieran sido reconocidos o confirmados por acto administrativo, por laudo o por resolución procesal firme o susceptible de ejecución provisional con arreglo a su naturaleza o cuantía.

Artículo 309. *Tratamiento de los créditos que modifican la lista definitiva de acreedores.*

En caso de que resulten reconocidos, los créditos tendrán la siguiente clasificación:

1.º En los tres primeros casos del artículo precedente, la que les hubiera asignado la resolución judicial.

2.º En los demás casos, la que les corresponda con arreglo a su naturaleza, sin que sea posible su subordinación por comunicación tardía.

Artículo 310. *Sustituciones del acreedor inicial en la lista definitiva de acreedores.*

1. En caso de sustitución de un acreedor reconocido, bien por adquisición del crédito, bien por subrogación en la titularidad del mismo, se mantendrá la clasificación del crédito correspondiente al acreedor inicial.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas:

1.º Respecto de los créditos salariales o por indemnización derivada de extinción de la relación laboral, la subrogación únicamente procederá a favor del Fondo de Garantía Salarial.

2.º Respecto de los créditos por cantidades correspondientes a retenciones tributarias y de seguridad social debidas por el concursado en cumplimiento de una obligación legal y de los créditos de derecho público que gozasen de privilegio general, el carácter privilegiado únicamente se mantendrá cuando el acreedor posterior sea un organismo público.

3.º En caso de pago por deudor solidario, por fiador o por avalista, la administración concursal procederá a reclasificar el crédito optando por la clasificación de inferior grado de entre las que correspondan al acreedor o al deudor solidario, al fiador o al avalista que hubiera pagado.

4.º En el supuesto en que el acreedor posterior fuera una persona especialmente relacionada con el concursado, la administración concursal procederá a reclasificar el crédito optando por la clasificación de inferior grado de entre las que correspondan al acreedor o a dicha persona especialmente relacionada con el concursado.

Artículo 311. *Procedimiento de modificación de la lista definitiva de acreedores.*

1. Cuando la modificación de la lista definitiva sea consecuencia de una resolución judicial dictada en el concurso, la administración concursal modificará el texto definitivo de la lista de acreedores en cuanto tenga constancia de la misma.

2. En los demás casos, la modificación del texto definitivo de la lista de acreedores deberá solicitarse antes de que recaiga resolución por la que se apruebe el convenio o se presente en el juzgado el informe final de liquidación o la comunicación de insuficiencia de la masa activa para atender los créditos contra la masa.

A tal efecto los acreedores dirigirán a la administración concursal una solicitud con justificación de la modificación pretendida, así como de la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en este capítulo.

3. En el plazo de cinco días, la administración concursal informará por escrito al juez sobre la solicitud.

4. Si el informe fuera contrario a la modificación pretendida, el solicitante podrá promover incidente, dentro del plazo de diez días, para que se reconozca el crédito. Incoado el

incidente, se estará a lo que se decida en el mismo. Si no lo promoviera en el plazo indicado, el juez rechazará la solicitud.

5. Si el informe fuera favorable a la modificación pretendida, se dará traslado del mismo, por término de diez días, a las partes personadas. Si no se efectuaran alegaciones o no fueran contrarias a la pretensión formulada, el juez acordará la modificación por medio de auto sin ulterior recurso. En otro caso, el juez resolverá, igualmente por medio de auto contra el que cabe interponer recurso de apelación.

Artículo 312. *Efectos de la modificación de la lista definitiva de acreedores.*

1. La tramitación de la solicitud no impedirá la continuación de la fase de convenio o liquidación.

2. La modificación acordada no afectará a la validez del convenio que se hubiera podido alcanzar o de las operaciones de liquidación o pago realizadas antes de la presentación de la solicitud o tras ella hasta su introducción por resolución firme.

Artículo 313. *Medidas cautelares en orden a la modificación de la lista definitiva de acreedores.*

Cuando estime probable la introducción de la modificación pretendida, el juez del concurso, a petición del solicitante, podrá adoptar las medidas cautelares que en cada caso considere oportunas para asegurar la efectividad de la resolución a dictar.

Artículo 314. *Ejecución provisional de la resolución judicial relativa a la modificación de la lista definitiva de acreedores.*

El juez, a petición de parte, podrá acordar la ejecución provisional de la resolución relativa a la modificación de la lista definitiva de acreedores a fin de que:

1.º La modificación se admita provisionalmente, en todo o en parte, a los efectos del ejercicio de los derechos de adhesión y voto y para el cálculo de las mayorías necesarias para la aceptación de la propuesta de convenio.

2.º Los pagos a realizar tengan en cuenta las modificaciones pretendidas, quedando, no obstante, las cantidades correspondientes en la masa activa hasta que sea firme la resolución que decida sobre la modificación pretendida, salvo que garantice su devolución por aval o fianza suficiente.

TÍTULO VII

Del convenio

CAPÍTULO I

De la propuesta de convenio

Sección 1.ª De los proponentes

Artículo 315. *Autoría de la propuesta de convenio.*

1. El deudor y los acreedores cuyos créditos superen una quinta parte de la masa pasiva podrán presentar propuesta de convenio en las condiciones de tiempo, forma y contenido establecidas en esta ley.

2. En ningún caso podrá presentarse propuesta de convenio si el concursado hubiera solicitado la liquidación de la masa activa.

Artículo 316. *Firma de la propuesta de convenio.*

1. La propuesta de convenio se formulará por escrito y estará firmada por el deudor o por todos los acreedores proponentes, o por sus respectivos representantes con poder suficiente.

2. Cuando la propuesta contuviera compromisos a cargo de acreedores o de terceros para realizar pagos, prestar garantías o financiación o asumir cualquier otra obligación, deberá ir firmada, además, por los compromitentes o sus respectivos representantes con poder suficiente, incluso aunque la propuesta tuviera contenido alternativo o atribuya trato singular a los acreedores que acepten esas nuevas obligaciones.

3. Las firmas de la propuesta y, en su caso, la justificación de su carácter representativo, deberán estar legitimadas.

Sección 2.^a Del contenido de la propuesta de convenio

Subsección 1.^a De las reglas generales sobre la propuesta de convenio

Artículo 317. *Contenido de la propuesta de convenio.*

1. La propuesta de convenio deberá contener proposiciones de quita, de espera o de quita y espera. La espera no podrá ser superior a diez años.

2. La propuesta de convenio podrá contener, para todos o algunos acreedores o para determinadas clases de acreedores, con excepción de los acreedores públicos, cuantas proposiciones adicionales considere convenientes el proponente o proponentes sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

3. En la propuesta de convenio podrá incluirse la modificación estructural de la persona jurídica concursada.

Artículo 317 bis. *Propuesta de convenio con modificación estructural.*

1. En la propuesta de convenio podrá incluirse la modificación estructural de la persona jurídica concursada. En ese caso la propuesta deberá ser firmada, además, por los respectivos representantes, con poder suficiente, de la entidad o entidades que sean parte en cualquiera de esas modificaciones estructurales.

2. En ningún caso la sociedad transformada, la sociedad absorbente, la nueva sociedad, las sociedades beneficiarias de la escisión o la sociedad cesionaria pueden llegar a tener un patrimonio neto negativo como consecuencia de la modificación estructural.

Artículo 318. *Prohibiciones.*

1. En ningún caso la propuesta de convenio podrá suponer:

1.º La alteración de la cuantía de los créditos establecida por esta ley, sin perjuicio de los efectos de la quita o quitas que pudiera contener.

2.º La alteración de la clasificación de los créditos establecida por esta ley.

3.º La liquidación de la masa activa para la satisfacción de los créditos.

2. La propuesta de convenio no podrá suponer para los créditos de derecho público ni para los créditos laborales el cambio de la ley aplicable; el cambio de deudor, sin perjuicio de que un tercero asuma sin liberación de ese deudor la obligación de pago; la modificación o extinción de las garantías que tuvieren; o la conversión de los créditos en acciones o participaciones sociales, en créditos o préstamos participativos o en cualquier otro crédito de características o de rango distintos de aquellos que tuviere el crédito originario.

3. La propuesta de convenio no podrá suponer quita ni espera respecto de los créditos correspondientes a los porcentajes de las cuotas de la seguridad social a abonar por el empresario por contingencias comunes y por contingencias profesionales, así como respecto de los créditos correspondientes a los porcentajes de la cuota del trabajador que se refieran a contingencias comunes o accidentes de trabajo y enfermedad profesional.

Artículo 319. *Propuestas condicionadas.*

1. La propuesta que someta la eficacia del convenio a cualquier clase de condición se tendrá por no presentada.

2. Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de concursos conexos, la propuesta que presente uno de los concursados podrá condicionarse a que en otro u otros adquiera eficacia un convenio con un contenido determinado.

Artículo 320. *Propuesta con cláusula de intereses.*

Cuando la propuesta de convenio no contenga proposiciones de quita podrá incluir el pago, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese quedado suspendido por efecto de la declaración de concurso, calculados al tipo legal o, si fuera menor, al convencional.

Artículo 321. *Propuesta con limitación de facultades.*

1. La propuesta de convenio podrá contener medidas prohibitivas o limitativas del ejercicio por el deudor de las facultades de administración y de disposición, durante el periodo de cumplimiento del convenio, sobre bienes y derechos de la masa activa.

2. Las medidas prohibitivas o limitativas serán inscribibles en los registros públicos correspondientes y, en particular, en los que figuren inscritos los bienes o derechos afectados por ellas.

Artículo 322. *Propuesta con atribución de funciones a la administración concursal durante el período de cumplimiento del convenio.*

En la propuesta de convenio se podrá atribuir a cualquier miembro de la administración concursal o al auxiliar delegado, con el previo consentimiento del interesado o interesados, el ejercicio de funciones determinadas durante el período de cumplimiento del convenio, fijando la remuneración que se considere oportuna.

Artículo 323. *Propuesta de convenio con previsiones para la realización de bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial.*

1. La propuesta de convenio podrá contener previsiones para la enajenación de bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, que deberán atenerse a los modos de realización y reglas establecidos al efecto en esta ley.

2. El acreedor privilegiado sujeto al convenio deberá recibir el importe que resulte de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria en los términos que resulten de las previsiones del convenio. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.

3. Si con dicha realización no se consiguiese la completa satisfacción del crédito en los términos que resulten de las previsiones del convenio, el resto será tratado con la clasificación que le corresponda.

Subsección 2.^a De la propuesta de convenio con asunción

Artículo 324. *La propuesta de convenio con asunción.*

1. La propuesta de convenio podrá consistir en la adquisición por una persona natural o jurídica, determinada en la propia propuesta, bien del conjunto de bienes y derechos de la masa activa afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado, bien de determinadas unidades productivas, con asunción por el adquirente del compromiso de continuidad de esa actividad durante el tiempo mínimo que se establezca en la propuesta, y de la obligación de pago, total o parcial, de todos o de algunos de los créditos concursales.

2. La transmisión de la unidad o de las unidades productivas al adquirente determinado en la propuesta de convenio estará sometida a las reglas especiales establecidas en esta ley para esta clase de transmisiones.

Subsección 3.^a Del contenido alternativo de la propuesta de convenio

Artículo 325. *Propuesta de convenio con contenido alternativo.*

Además de una proposición de quita, de espera o de quita y espera, la propuesta de convenio podrá contener cualesquiera otras alternativas para todos o algunos créditos o clases de créditos, sin más limitaciones que las establecidas por la ley, que en ningún caso afectarán a los acreedores públicos.

Artículo 326. *Facultad de elección.*

1. En la propuesta de convenio con contenido alternativo deberá determinarse el plazo para el ejercicio de la facultad de elección, así como la alternativa aplicable en caso de falta de ejercicio de esa facultad.

2. El plazo para el ejercicio de la facultad de elección no podrá ser superior a un mes a contar desde la fecha de la firmeza de la resolución judicial que apruebe el convenio.

Artículo 327. *Propuesta de convenio con conversión de créditos.*

En la propuesta de convenio de contenido alternativo se podrá incluir como una de las alternativas la conversión de los créditos en acciones, participaciones o cuotas o en obligaciones convertibles de la propia sociedad concursada o de otra sociedad, o la conversión de los créditos en créditos participativos por período no superior a diez años, en créditos subordinados, en créditos con intereses capitalizables o en cualquier otro instrumento financiero con características, rango o vencimiento distintos de aquellos que tuvieran los créditos originarios.

Artículo 328. *Propuesta de convenio con conversión de créditos en acciones o participaciones sociales.*

1. La conversión de créditos en acciones o participaciones sociales, con o sin prima, podrá realizarse aunque los créditos a compensar no sean líquidos, no estén vencidos o no sean exigibles.

2. Para la adopción por la junta general de socios del acuerdo de aumentar el capital social por conversión de créditos concursales en acciones o participaciones de la sociedad concursada no será necesaria la mayoría reforzada establecida por la ley o por los estatutos sociales.

Artículo 329. *Propuesta de convenio con cesión en pago.*

1. En la propuesta de convenio de contenido alternativo se podrá incluir como una de esas alternativas la cesión en pago de bienes o derechos de la masa activa a los acreedores.

2. Los bienes o derechos de la masa activa objeto de cesión en pago no podrán ser los necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial del concursado.

3. En la propuesta deberá determinarse, conforme a lo establecido en esta ley, cuál es el valor razonable de los bienes o derechos objeto de cesión.

4. El valor de los bienes y derechos objeto de cesión deberá ser igual o inferior al importe de los créditos que se extinguen. Si fuere superior, la diferencia se deberá integrar por el cesionario o cesionarios en la masa activa.

5. En ningún caso se impondrá la cesión en pago a los acreedores públicos.

Artículo 330. *Propuesta de convenio con cesión de las acciones o de los efectos de la reintegración.*

En la propuesta de convenio de contenido alternativo se podrá incluir como una de esas alternativas la cesión a uno o a varios acreedores o clases de acreedores de las acciones de reintegración de la masa activa.

Sección 3.^a Del plan de pagos y del plan de viabilidad

Artículo 331. *El plan de pagos.*

1. Las propuestas de convenio deberán presentarse acompañadas de un plan de pagos.

2. En el plan de pagos se determinarán, además, los recursos previstos para su cumplimiento, incluidos, en su caso, los procedentes de la enajenación de determinados bienes o derechos de la masa activa.

Artículo 332. *El plan de viabilidad.*

1. Cuando para el cumplimiento del convenio se prevea contar con los recursos que genere la continuación, total o parcial, del ejercicio de la actividad profesional o empresarial, la propuesta deberá ir acompañada, además del plan de pagos, de un plan de viabilidad en el que se especifiquen los recursos necesarios, los medios y condiciones de su obtención y, en su caso, los compromisos de su prestación por terceros.

2. Los créditos comprometidos por acreedores o terceros que se concedan al concursado para financiar la continuidad de la actividad se satisfarán en los términos fijados en el propio convenio.

CAPÍTULO II

De la presentación de la propuesta y de la admisión a trámite

Sección 1.^a Del momento de presentación de la propuesta

Artículo 333. *Presentación anticipada de la propuesta convenio.*

(Suprimido)

Artículo 334. *Adhesiones iniciales a la propuesta anticipada de convenio.*

(Suprimido)

Artículo 335. *Prohibiciones.*

(Suprimido)

Artículo 336. *Derecho a presentar nueva propuesta o a mantener la propuesta anticipada de convenio.*

(Suprimido)

Artículo 337. *Presentación de la propuesta de convenio por el concursado.*

El concursado podrá presentar propuesta de convenio, acompañada o no de las adhesiones que considere conveniente, junto con la solicitud de declaración de concurso o en cualquier momento posterior siempre que no hayan transcurrido quince días a contar desde la presentación del informe de la administración concursal.

Artículo 338. *Presentación de la propuesta de convenio por los acreedores.*

1. Desde la declaración de concurso hasta que finalice el plazo establecido en el artículo anterior, el acreedor o acreedores personados cuyos créditos, individual o conjuntamente, superen una quinta parte del total pasivo podrán presentar propuesta de convenio.

2. Si la propuesta se presenta antes de que la administración concursal hubiera presentado la lista provisional de acreedores, ese porcentaje se calculará por la lista que el deudor hubiera acompañado a la solicitud o, en caso de concurso necesario, por la que hubiera presentado, una vez declarado el concurso, dentro del plazo establecido por la ley. Si la propuesta de convenio se presenta después de la presentación de la lista provisional de acreedores, se estará lo que resulte de esta lista.

Artículo 339. *Efectos de la no admisión a trámite de las propuestas de convenio.*

Si la propuesta o propuestas presentadas no se hubieran admitido a trámite, el juez acordará de oficio, mediante auto, la apertura de la liquidación el mismo día en que hubiera tenido lugar esa inadmisión.

Artículo 340. *Efectos de la falta de presentación de propuestas de convenio.*

Dentro de los tres días siguientes al de la finalización del plazo para la presentación sin que se hubiera presentado propuesta de convenio, el juez, de oficio, acordará mediante auto la apertura de la fase de liquidación.

Sección 2.^a De la admisión a trámite de la propuesta de convenio

Artículo 341. *Traslado de la propuesta de convenio.*

1. El letrado de la Administración de Justicia dará traslado de la propuesta o propuestas presentadas a las partes personadas en el procedimiento.

2. El traslado de la propuesta o propuestas no procederá a aquellos acreedores que se hubieran adherido a la misma.

Artículo 342. *Admisión a trámite de la propuesta de convenio.*

1. El juez admitirá a trámite la propuesta o las propuestas de convenio si cumplieran las condiciones de tiempo, forma y contenido establecidas en esta ley.

2. Si la propuesta de convenio previera la adquisición por un tercero bien del conjunto de bienes y derechos de la masa activa afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado, bien de determinadas unidades productivas, con asunción por el adquirente del compromiso de continuidad de esa actividad, no podrá admitirse a trámite sin la previa audiencia de los representantes de los trabajadores.

3. Si el concursado hubiera solicitado la liquidación, no procederá la admisión a trámite de la propuesta o propuestas que se hubieran presentado.

Artículo 343. *Forma y momento de la admisión a trámite.*

1. Cuando la propuesta de convenio se hubiera presentado con la solicitud de concurso voluntario, el juez resolverá sobre su admisión a trámite en el mismo auto de declaración de concurso.

2. Cuando la propuesta de convenio se hubiera presentado después de la declaración de concurso, el juez resolverá sobre su admisión a trámite mediante auto, que dictará dentro de los tres días siguientes al de la presentación.

Artículo 344. *Defectos de la propuesta de convenio.*

De apreciar algún defecto en la propuesta o propuestas de convenio presentadas, el juez, dentro del mismo plazo establecido para la admisión a trámite, dispondrá que se notifique al concursado y, en su caso, a los acreedores para que dentro de los tres días siguientes al de la notificación puedan subsanarlo.

Artículo 345. *Recursos.*

Contra el pronunciamiento judicial que resolviere sobre la admisión a trámite de cualquier propuesta de convenio solo podrá interponerse recurso de reposición. Contra el auto resolutorio del recurso de reposición no cabrá recurso alguno.

Artículo 346. *Prohibición de modificar o revocar la propuesta de convenio.*

Las propuestas de convenio no podrán modificarse ni revocarse una vez hayan sido admitidas a trámite, pero el concursado podrá dejarlas sin efecto en cualquier momento mediante la solicitud de la liquidación de la masa activa.

CAPÍTULO III

De la evaluación de la propuesta de convenio

Artículo 347. *Evaluación de la propuesta de convenio por la administración concursal.*

En la resolución que admita a trámite cualquier propuesta de convenio se acordará dar traslado de la misma a la administración concursal para que, en el plazo improrrogable de diez días, presente evaluación de la propuesta.

Artículo 348. *Contenido de la evaluación de la propuesta de convenio.*

1. La administración concursal evaluará el contenido de la propuesta de convenio en relación con el plan de pagos y, en su caso, con el plan de viabilidad que la acompañe.

2. La evaluación deberá contener necesariamente un juicio favorable, con o sin reservas, o desfavorable, acerca de la viabilidad del cumplimiento del convenio propuesto.

Artículo 349. *Comunicación de la evaluación a los acreedores.*

1. La administración concursal comunicará de forma telemática la evaluación a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga conocimiento.

2. La evaluación realizada antes de la presentación del informe de la administración concursal se unirá a este y la realizada con posterioridad se pondrá de manifiesto en la oficina judicial desde el mismo día de su presentación.

Artículo 350. *Evaluación desfavorable o con reservas de la propuesta anticipada de convenio.*

(Suprimido)

CAPÍTULO IV

De la aceptación de la propuesta de convenio

Sección 1.ª De la adhesión de los acreedores

Artículo 351. *Adhesión u oposición.*

1. Los acreedores podrán aceptar cualquier propuesta de convenio mediante la adhesión a la misma dentro de los plazos y con los efectos establecidos en esta ley.

2. En caso de existir más de una propuesta de convenio, el acreedor podrá adherirse a una sola, a varias o a todas las presentadas expresando en esos casos el orden en el que debe computarse la adhesión. De no indicar el orden se considerará que opta por el orden legal de verificación de las propuestas.

3. Los acreedores podrán oponerse a cualquier propuesta de convenio dentro de los plazos y con los efectos establecidos en esta ley.

Artículo 352. *Acreedores sin derecho de adhesión.*

1. Los titulares de créditos subordinados no tendrán derecho de adhesión a la propuesta de convenio, así como tampoco las personas especialmente relacionadas con el concursado que hubiesen adquirido un crédito ordinario o privilegiado por actos entre vivos después de la declaración de concurso.

2. Los acreedores a que se refiere el apartado anterior podrán adherirse a la propuesta de convenio por los demás créditos de que fueran titulares.

Artículo 353. *Acreedores sindicados.*

En caso de créditos que, tras la declaración del concurso, continúen sujetos a un régimen o pacto de sindicación, se considerará que los titulares de esos créditos se adhieren a la propuesta de convenio cuando la suma de las adhesiones represente, al menos, el

setenta y cinco por ciento de los créditos sindicados, salvo que en el régimen o el pacto de sindicación se hubiera establecido una mayoría inferior.

Artículo 354. *Contenido de la adhesión.*

1. En la adhesión a la propuesta de convenio el acreedor expresará el importe del crédito o de los créditos de que fuera titular con los que se adhiere, así como su clase. Si la adhesión tuviere lugar antes de la presentación de la lista de acreedores, el importe y clase deberán ser los que se hubieran comunicado a la administración concursal. Si la adhesión tuviera lugar después, el importe y la clase deberán ser los que figuren en esa lista.

2. La adhesión a la propuesta de convenio será pura y simple, sin introducir modificación ni condicionamiento alguno. En otro caso, se tendrá al acreedor por no adherido.

Artículo 355. *Formas de adhesión y de oposición.*

La adhesión o la oposición a la propuesta de convenio habrá de efectuarse por escrito con firma ológrafa o electrónica basada en un certificado cualificado que se entregará o remitirá a la administración concursal con acreditación de la identidad del firmante y, en su caso, de las facultades representativas que tuviere.

Artículo 356. *Acreedores con créditos de distinta clase.*

En el caso de que un acreedor sea simultáneamente titular de créditos privilegiados y ordinarios, la adhesión se presumirá realizada exclusivamente respecto de los ordinarios, y solo afectará a los créditos privilegiados si así se hubiera manifestado expresamente en el acto de adhesión.

Artículo 357. *Adhesión de acreedores públicos.*

La adhesión a la propuesta de convenio por parte de los titulares de créditos públicos se realizará conforme a las normas legales y reglamentarias especiales que resulten aplicables.

Artículo 358. *Plazo de adhesión o de oposición.*

1. Los acreedores podrán adherirse u oponerse a la propuesta o propuestas de convenio durante los dos meses siguientes a contar desde la fecha de la admisión a trámite de cada una de ellas. Si el término final venciera después del plazo legal para la presentación de la lista provisional de acreedores por la administración concursal, el plazo para la adhesión o la oposición se prorrogará automáticamente hasta los quince días siguientes a la fecha de presentación de la lista provisional.

2. Si las adhesiones presentadas fueran suficientes para considerar aceptada la propuesta de convenio presentada por el concursado, podrá este dar por finalizado en cualquier momento el periodo de adhesiones mediante simple comunicación al juzgado, aunque no hubiera finalizado el plazo de adhesión de otra u otras que hubieran presentado los acreedores.

3. Siempre que exista causa justificada y conste suficientemente acreditada, el juez del concurso podrá conceder, a instancias del deudor, una prórroga del plazo para recoger adhesiones a la propuesta de convenio, que, en ningún caso, podrá exceder del plazo de dos meses a contar desde la finalización del plazo de adhesiones previsto en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 359. *Aceptación de la propuesta de convenio por el concursado.*

1. El concursado podrá aceptar la propuesta o propuestas de convenio presentada por los acreedores dentro del plazo para las adhesiones. La aceptación no supone revocación de la que el concursado hubiera presentado.

2. En defecto de aceptación, el convenio al que la propuesta o propuestas de los acreedores se refieran no podrá ser aprobado por el juez.

Artículo 360. *Revocación de la adhesión.*

1. Las adhesiones que hubieran tenido lugar antes de la presentación de la lista provisional de acreedores por la administración concursal podrán revocarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de la presentación de esa lista si el importe o la clase del crédito o créditos expresado en la adhesión no coincidiera con los que figuren en esa lista.

2. La revocación deberá realizarse mediante la misma forma utilizada para la adhesión.

3. Una vez aprobado el convenio, aunque la sentencia que recaiga en el incidente de impugnación modifique el importe o la clase del crédito, la adhesión efectuada en tiempo y forma no podrá ser revocada.

Artículo 361. *Resultado de las adhesiones.*

1. Al siguiente día hábil al del vencimiento del plazo de revocación, la administración concursal presentará al juzgado escrito haciendo constar el resultado de las adhesiones, acompañado de una relación de los créditos ordinarios o privilegiados adheridos, con expresión del importe total que representen, y de una relación de los que se hubieran opuesto, con expresión del importe total que representen, acompañadas de copia de los escritos de adhesión y de oposición.

2. El escrito en el que conste el resultado y las dos relaciones adjuntas se remitirán por el administrador concursal al concursado y a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga conocimiento. Estos documentos y las copias de los escritos de adhesión y de oposición quedarán de manifiesto en la oficina judicial donde podrán ser examinados por quienes estén personados en el procedimiento.

Artículo 362. *Deber de asistencia.*

(Suprimido)

Artículo 363. *Derecho de asistencia.*

(Suprimido)

Artículo 364. *Mesa de la junta.*

(Suprimido)

Artículo 365. *Lista de asistentes.*

(Suprimido)

Artículo 366. *Constitución de la junta.*

(Suprimido)

Artículo 367. *Apertura de la sesión.*

(Suprimido)

Artículo 368. *Derecho de información.*

(Suprimido)

Artículo 369. *Debate sobre las propuestas.*

(Suprimido)

Artículo 370. *Votación de las propuestas.*

(Suprimido)

Artículo 371. *Prórroga de la junta.*

(Suprimido)

Artículo 372. *Acta de la junta.*

(Suprimido)

Artículo 373. *Grabación de la junta de acreedores.*

(Suprimido)

Artículo 374. *Tramitación escrita.*

(Suprimido)

Artículo 375. *Régimen de la tramitación escrita.*

(Suprimido)

Sección 2.^a De las mayorías del pasivo ordinario necesarias para la aceptación de la propuesta de convenio

Artículo 376. *Mayorías necesarias para la aceptación de propuestas de convenio.*

1. Cuando la propuesta de convenio consista en el pago íntegro de los créditos ordinarios en plazo no superior a tres años o en el pago inmediato de los créditos ordinarios vencidos con quita inferior al veinte por ciento y el resto a su respectivo vencimiento, será necesario que el pasivo que representen los acreedores adheridos a la propuesta sea superior al pasivo de los acreedores que hubieran manifestado su oposición a la misma.

2. Cuando la propuesta de convenio contenga quitas iguales o inferiores a la mitad del importe del crédito, o esperas, ya sean de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo no superior a cinco años, será necesario que el pasivo que representen los acreedores adheridos a la propuesta sea superior al cincuenta por ciento del pasivo ordinario.

3. Cuando la propuesta de convenio o alguna de las alternativas que contenga tuviera cualquier otro contenido, será necesario el sesenta y cinco por ciento del pasivo ordinario.

Artículo 377. *Regla de cómputo del pasivo ordinario.*

A los efectos de la aceptación del convenio, se considerará pasivo ordinario la suma de los créditos ordinarios y de aquellos créditos privilegiados, especiales o generales, de los acreedores firmantes de la propuesta o que se hubieran adherido a ella.

Artículo 378. *Trato singular.*

1. Para que se considere aceptada una propuesta de convenio que atribuya un trato singular a ciertos créditos o a grupos de créditos determinados por sus características será preciso, además de la obtención de la mayoría que corresponda, la adhesión, en la misma proporción, del pasivo no afectado por el trato singular.

2. A estos efectos, no se considerará que existe un trato singular cuando la propuesta de convenio mantenga a favor de los acreedores privilegiados que se adhieran a la propuesta las ventajas propias del privilegio de que gocen, siempre que esos acreedores queden sujetos a quita, espera o a ambas en la misma medida que los ordinarios.

3. Tampoco se considera como trato singular la aplicación de las prohibiciones del artículo 318.

Sección 3.^a De la determinación de la aceptación de la propuesta de convenio

Artículo 379. *Determinación de la aceptación de las propuestas.*

1. El orden legal de verificación de las propuestas para determinar la aceptación de las mismas se iniciará por la presentada por el concursado. Si no resultara aceptada, se procederá a la determinación de la aceptación de las presentadas por los acreedores que hubieran sido aceptadas por el concursado por el orden que resulte de la cuantía mayor o menor del total de los créditos titulados por quienes las hubieran presentado.

2. Aceptada una propuesta no procederá computar el resultado de las siguientes.

Artículo 380. *Proclamación del resultado.*

Aceptada una propuesta de convenio por los acreedores ordinarios el letrado de la Administración de Justicia proclamará el resultado mediante decreto que dictará dentro de los tres días siguientes a aquel en que hubiere finalizado el plazo de adhesiones, con advertencia a los legitimados del derecho a oponerse a la aprobación judicial del convenio.

CAPÍTULO V

De la aprobación judicial del convenio

Sección 1.^a Del carácter necesario de la aprobación judicial del convenio

Artículo 381. *Sometimiento a la aprobación judicial.*

Si la propuesta de convenio hubiera obtenido la aceptación de los acreedores con las mayorías del pasivo concursal exigidas por la ley, el Letrado de la Administración de Justicia, en el mismo día de la proclamación del resultado o en el siguiente hábil, someterá el convenio aceptado a la aprobación del juez.

Sección 2.^a De la oposición a la aprobación judicial del convenio

Artículo 382. *Legitimación para formular oposición.*

La legitimación activa para oponerse a la aprobación judicial del convenio corresponde a quienes no se hubieran adherido a la propuesta, así como a la administración concursal.

Artículo 383. *Motivos de oposición.*

La oposición solo podrá fundarse en los siguientes motivos:

1.º En la infracción de las normas que esta ley establece sobre el contenido del convenio.

2.º En la infracción de las normas que esta ley establece sobre la forma y el contenido de las adhesiones cuando las adhesiones en que se hubiera producido esa infracción hubieran sido decisivas para la aceptación de una propuesta de convenio.

3.º En la adhesión a la propuesta por quien o quienes no fueren titulares legítimos de los créditos, o en la obtención de las adhesiones mediante maniobras que afecten a la paridad de trato entre los acreedores ordinarios, cuando esas adhesiones hubieran sido decisivas para la aceptación de una propuesta de convenio.

4.º En el error en la proclamación del resultado de las adhesiones.

5.º En caso de propuesta de convenio presentada por acreedores, en la falta de aceptación de esa propuesta por el deudor.

6.º En caso de que quien formule oposición podría obtener en la liquidación de la masa activa una cuota de satisfacción en cualquiera de los créditos de que fuera titular superior a la que obtendría con el cumplimiento del convenio. A estos efectos se comparará el valor de lo que habría de obtener conforme al convenio con el valor de lo que pueda razonablemente presumirse que recibiría en caso de que la liquidación de la masa activa se realizase dentro de los dos años a partir de la fecha en que finalice el plazo para oponerse a la aprobación judicial del convenio.

Artículo 384. *Oposición por inviabilidad objetiva del cumplimiento del convenio.*

Los acreedores legitimados para formular oposición a la aprobación judicial del convenio que, individualmente o agrupados, sean titulares, al menos, del cinco por ciento de los créditos ordinarios y la administración concursal podrán oponerse, además, a la aprobación judicial del convenio cuando el cumplimiento de este sea objetivamente inviable.

Artículo 385. *Plazo de oposición.*

La oposición a la aprobación judicial del convenio deberá presentarse en el plazo de diez días, contados desde el siguiente a la fecha de proclamación del resultado por el Letrado de la Administración de Justicia.

Artículo 386. *Tramitación de la oposición.*

La oposición a la aprobación judicial del convenio se ventilará por los cauces del incidente concursal.

Artículo 387. *Medidas cautelares durante la tramitación de la oposición.*

El juez, al admitir a trámite la oposición y emplazar a las demás partes para que contesten, podrá tomar cuantas medidas cautelares procedan para evitar que la demora derivada de la tramitación de la oposición impida, por sí sola, el cumplimiento futuro del convenio aceptado, en caso de desestimarse la oposición. Entre tales medidas cautelares podrá acordar que se inicie el cumplimiento del convenio aceptado, bajo las condiciones provisionales que determine.

Sección 3.^a De la aprobación judicial del convenio

Artículo 388. *Facultades del juez en orden a la aprobación del convenio.*

1. El juez no podrá modificar el contenido del convenio sometido a su aprobación, aunque sí podrá subsanar errores materiales o de cálculo.

2. Cuando fuera necesario, el juez podrá fijar la correcta interpretación de las cláusulas del convenio.

Artículo 389. *Aprobación judicial del convenio.*

Dentro de los cinco días siguientes al del vencimiento del plazo para oponerse a la aprobación, sin que se hubiere formulado oposición, o dentro del plazo de diez días una vez tramitado el incidente, si se hubiera formulado, el juez dictará sentencia aprobando o rechazando el convenio. En el auto en que se apruebe el juez deberá incluir íntegramente el convenio aprobado.

Artículo 390. *Publicidad de la sentencia aprobatoria.*

A la sentencia por la que se apruebe el convenio se le dará la misma publicidad que a la del auto de declaración de concurso.

Artículo 391. *Sentencia estimatoria de la oposición.*

La sentencia que estime la oposición declarará rechazado el convenio. Contra la misma podrá interponerse recurso de apelación.

Artículo 392. *Rechazo de oficio del convenio aceptado.*

El juez rechazará de oficio el convenio aceptado por los acreedores si apreciare la existencia de motivo de oposición, aunque esta no hubiera sido presentada o lo hubiera sido por motivo distinto a aquel en que se fundamente el rechazo.

CAPÍTULO VI

De la eficacia del convenio

Artículo 393. *Comienzo de la eficacia del convenio.*

1. El convenio adquirirá eficacia desde la fecha de la sentencia que lo apruebe.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, el juez, por razón del contenido del convenio, podrá acordar, de oficio o a instancia de parte, retrasar esa eficacia a la fecha en

que la sentencia de aprobación alcance firmeza. El retraso de la eficacia del convenio podrá acordarse con carácter parcial.

Artículo 394. *Cesación de los efectos de la declaración de concurso.*

1. Desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, que quedarán sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio.

2. Los deberes de colaboración e información subsistirán hasta la conclusión del procedimiento.

Artículo 395. *Cese de la administración concursal.*

1. Desde la eficacia del convenio cesará la administración concursal.

2. La administración concursal rendirá cuentas de su actuación ante el juez del concurso dentro del plazo que este señale.

3. No obstante el cese, la administración concursal conservará plena legitimación para continuar los incidentes en curso así como para actuar en la sección sexta, con facultades para solicitar la ejecución provisional o definitiva de las sentencias que se dicten en esos incidentes y de la sentencia de calificación.

Artículo 396. *Extensión necesaria del convenio.*

1. El contenido del convenio vinculará al deudor y a los acreedores ordinarios y subordinados, respecto de los créditos de cualquiera de estas clases que fuesen anteriores a la declaración de concurso, aunque no se hubieran adherido a la propuesta de convenio o aunque, por cualquier causa, no hubiesen sido reconocidos.

2. Los acreedores subordinados quedarán afectados por las mismas quitas y esperas establecidas en el convenio para los ordinarios, pero cada uno de los plazos anuales de espera establecidos para los créditos ordinarios se computarán como plazos trimestrales de espera para los créditos subordinados desde el íntegro cumplimiento del convenio respecto de los primeros sin que la totalidad de la espera desde el comienzo del cumplimiento del convenio pueda ser superior a diez años para todos los acreedores. Quedan a salvo los efectos que pueda producir el ejercicio de la facultad de elección por los acreedores subordinados.

Artículo 397. *Extensión del convenio a los créditos privilegiados.*

1. Los acreedores privilegiados quedarán vinculados al convenio aprobado por el juez si hubieren sido autores de la propuesta o si se hubieran adherido a ella, salvo que hubieran revocado la adhesión, así como si se adhieren en forma al convenio ya aceptado por los acreedores o aprobado por el juez antes de la declaración judicial de su cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los acreedores privilegiados quedarán también vinculados al convenio cuando, dentro de la misma clase a la que pertenezcan, se hubieran obtenido las siguientes mayorías:

1.º El sesenta por ciento del importe de los créditos privilegiados de la misma de la clase, cuando el convenio consista en el pago íntegro de los créditos en plazo no superior a tres años o en el pago inmediato de los créditos vencidos con quita inferior al veinte por ciento; o cuando contenga quitas iguales o inferiores a la mitad del importe del crédito; esperas, ya sean de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo no superior a cinco años; o, en el caso de acreedores distintos de los públicos o los laborales, la conversión de los créditos en créditos participativos durante el mismo plazo.

2.º El setenta y cinco por ciento del importe de los créditos privilegiados de la misma clase, en los convenios que tuvieran otro contenido.

En el caso de acreedores con privilegio especial, el cómputo de las mayorías se hará en función de la proporción de las garantías aceptantes sobre el valor total de las garantías otorgadas dentro de cada clase.

En el caso de los acreedores con privilegio general, el cómputo se realizará en función del pasivo aceptante sobre el total del pasivo que se beneficie de privilegio general dentro de cada clase.

Artículo 398. *Eficacia objetiva del convenio.*

Los créditos ordinarios y los créditos subordinados quedarán extinguidos en la parte a que alcance la quita, aplazados en su exigibilidad por el tiempo de espera y, en general, afectados por el contenido del convenio. La misma regla será de aplicación a aquellos créditos privilegiados a los que se extienda la eficacia del convenio.

Artículo 399. *Conservación de derechos.*

1. El convenio no producirá efectos respecto de los derechos de los acreedores frente a los obligados solidarios con el concursado ni frente a los fiadores o avalistas, salvo que esos acreedores hubiesen sido autores de la propuesta, se hubieran adherido a ella, salvo que hubieran revocado la adhesión, o hubieran votado a favor de la misma. Los obligados solidarios, los fiadores y los avalistas no podrán invocar la aprobación del convenio ni el contenido de este en perjuicio de aquellos.

2. La responsabilidad de los obligados solidarios, fiadores o avalistas del concursado frente a los acreedores que hubiesen sido autores de la propuesta, se hubieran adherido a ella, salvo que hubieran revocado la adhesión, o hubieran votado a favor de la misma se regirá por los pactos que sobre el particular hubieran establecido y, en su defecto, por las normas legales aplicables a la obligación que hubieren contraído.

Artículo 399 bis. *Aumento del capital en ejecución de convenio.*

1. Si el convenio en que se hubiera previsto la conversión de créditos concursales en acciones o participaciones de la sociedad deudora fuera aprobado por el juez, los administradores de la sociedad estarán facultados para aumentar el capital social en la medida necesaria para la conversión de los créditos, sin necesidad de acuerdo de la junta general de socios. En la suscripción de las nuevas acciones o en la asunción de las nuevas participaciones los socios no tendrán derecho de preferencia.

2. Aunque los estatutos sociales contengan cláusulas limitativas de la libre transmisibilidad de las acciones, las nuevas que se emitan en ejecución del convenio serán libremente transmisibles por actos *inter vivos* hasta que transcurran diez años a contar desde la inscripción del aumento del capital en el registro mercantil. Las nuevas participaciones sociales que se creen en ejecución del convenio serán libremente transmisibles hasta que transcurran diez años a contar desde la inscripción del aumento del capital en el registro mercantil.

Artículo 399 ter. *Fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo en ejecución del convenio.*

1. En el caso de que el convenio previera una modificación estructural los acreedores concursales no tendrán los derechos de tutela individual reconocidos en el libro primero del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

2. La inscripción de la fusión, de la escisión total o la cesión global de activo y pasivo que produzca la extinción de la sociedad declarada en concurso, será causa de conclusión del concurso de acreedores.

CAPÍTULO VII

Del cumplimiento del convenio

Sección 1.^a Del cumplimiento del convenio

Artículo 400. *Información periódica.*

Con periodicidad semestral, contada desde la fecha de eficacia total o parcial de la sentencia aprobatoria del convenio, el concursado informará al juez del concurso acerca de su cumplimiento.

Artículo 401. *Cumplimiento.*

1. El concursado, una vez que estime íntegramente cumplido el convenio, presentará al juez del concurso el informe correspondiente con la justificación adecuada y solicitará la declaración judicial de cumplimiento. El Letrado de la Administración de Justicia acordará poner de manifiesto en la oficina judicial el informe y la solicitud.

2. Transcurridos quince días desde la puesta de manifiesto, el juez, si estimare cumplido el convenio, lo declarará mediante auto, al que dará la misma publicidad que la de su aprobación.

Sección 2.^a De la modificación del convenio

Artículo 401 bis. *De la modificación del convenio.*

1. Transcurridos dos años de su vigencia, el concursado podrá presentar propuesta de modificación del convenio que se encuentre en riesgo de incumplimiento por causa que no le sea imputable a título de dolo, culpa o negligencia y siempre que se justifique debidamente que la modificación resulta imprescindible para asegurar la viabilidad de la empresa. A la solicitud deberá acompañar una relación de los créditos concursales satisfechos, de los que estuvieran pendientes de pago y de aquellos que, devengados o habiendo sido contraídos durante el periodo de cumplimiento del convenio, no hubieran sido satisfechos, junto con un inventario de sus bienes y derechos, un plan de viabilidad y un plan de pagos.

2. La propuesta de modificación se tramitará conforme a las previsiones de esta ley para la aprobación de una propuesta de convenio si bien el cómputo de las mayorías necesarias para su aprobación se establecerá atendiendo a los importes de los créditos que quedan pendientes de pago conforme a lo que resulte del convenio que se propone modificar.

3. En ningún caso la modificación afectará a los créditos devengados o contraídos durante el periodo de cumplimiento del convenio originario ni a los acreedores privilegiados a los que se hubiera extendido la eficacia del convenio o se hubieran adherido a él una vez aprobado, a menos que se adhieran expresamente a la propuesta de modificación.

4. Mientras se encuentre en tramitación una propuesta de modificación de convenio no se admitirá a trámite solicitud de incumplimiento de convenio y de apertura de liquidación.

5. En ningún caso se admitirá que, modificado el convenio, el concursado proponga nueva modificación.

Sección 3.^a Del incumplimiento del convenio

Artículo 402. *Legitimación para solicitar la declaración de incumplimiento.*

1. Cualquier acreedor que estime incumplido el convenio en lo que le afecte podrá solicitar del juez la declaración de incumplimiento.

2. La infracción de las medidas prohibitivas o limitativas del ejercicio por el deudor de las facultades de administración y de disposición sobre bienes y derechos de la masa activa durante el periodo de cumplimiento del convenio constituirá incumplimiento del convenio, cuya declaración podrá ser solicitada del juez por cualquier acreedor.

Artículo 403. *Régimen de la solicitud y de la declaración de incumplimiento.*

1. La acción para solicitar la declaración de incumplimiento del convenio podrá ejercitarse desde que se produzca el incumplimiento y caducará a los dos meses contados desde la última publicación del auto de cumplimiento.

2. La demanda de declaración de incumplimiento del convenio se tramitará por el cauce del incidente concursal.

3. En el caso de ser estimada, en la declaración de incumplimiento del convenio, el juez lo declarará resuelto y abrirá la fase de liquidación de la masa activa.

4. Contra la sentencia que resuelva el incidente cabrá recurso de apelación.

Artículo 404. *Efectos de la declaración de incumplimiento.*

1. Desde que alcance firmeza la declaración de incumplimiento, las quitas, las esperas y cualesquiera otras modificaciones de los créditos que hubieran sido pactadas en el convenio quedarán sin efectos.

Asimismo, a partir de ese momento, los acreedores con privilegio especial a los que se hubiera extendido la eficacia del convenio o se hubieran adherido a él una vez aprobado podrán reiniciar o reanudar la ejecución separada de la garantía con independencia de la apertura de la fase de liquidación. En este caso, el acreedor ejecutante hará suyo el importe resultante de la ejecución en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa del concurso.

2. La declaración de incumplimiento del convenio no afectará a la validez y eficacia de los actos realizados por el concursado o por terceros en ejecución del convenio. En particular, producirán plenos efectos los pagos realizados, las garantías de financiación constituidas y cualesquiera acuerdos societarios adoptados para dar cumplimiento a aquel, incluidas las modificaciones del capital social, de los estatutos y las estructurales.

Artículo 405. *Anulación o rescisión de actos del concursado durante el periodo de cumplimiento del convenio.*

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, desde que alcance firmeza la declaración de incumplimiento serán anulables los actos realizados durante el periodo de cumplimiento del convenio que supongan contravención del propio convenio o alteración de la igualdad de trato de los acreedores que se encuentren en igualdad de circunstancias.

2. Serán rescindibles conforme a lo establecido en el capítulo IV del título IV del libro primero los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor durante los dos años anteriores a la solicitud de declaración de incumplimiento del convenio o, en caso de imposibilidad de cumplimiento, de la solicitud de apertura de la fase de liquidación de la masa activa.

TÍTULO VIII

De la liquidación de la masa activa

CAPÍTULO I

De la apertura de la fase de liquidación

Artículo 406. *Apertura de la liquidación a solicitud del deudor.*

El deudor podrá pedir la liquidación en cualquier momento y el juez, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, dictará auto abriendo la fase de liquidación.

Artículo 407. *Deber de solicitar la liquidación.*

Durante la vigencia del convenio, el concursado deberá pedir la liquidación desde que conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos en este y las obligaciones contraídas con posterioridad a la aprobación de aquel.

Artículo 408. *Apertura de la liquidación a solicitud de la administración concursal.*

La administración concursal podrá solicitar la apertura de la fase de liquidación en caso de cese total o parcial de la actividad profesional o empresarial. De la solicitud se dará traslado al concursado por plazo de tres días. El juez resolverá sobre la solicitud mediante auto dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 409. *Apertura de oficio de la liquidación.*

1. La apertura de la fase de liquidación procederá de oficio en los siguientes casos:

1.º No haberse presentado dentro del plazo legal ninguna propuesta de convenio o no haber sido admitidas a trámite las que hubieren sido presentadas.

2.º No haberse aceptado por los acreedores ninguna propuesta de convenio.

3.º Haberse rechazado por resolución judicial firme el convenio aceptado por los acreedores.

4.º Haberse declarado por resolución judicial firme la nulidad del convenio aprobado por el juez.

5.º Haberse declarado por resolución judicial firme el incumplimiento del convenio.

2. En los casos 1.º y 2.º del apartado anterior, la apertura de la fase de liquidación se acordará por el juez sin más trámites, en el momento en que proceda, mediante auto que se notificará al concursado, a la administración concursal y a todas las partes personadas en el procedimiento.

En cualquiera de los demás casos, la apertura de la fase de liquidación se acordará en la propia resolución judicial que la motive y se hará efectiva una vez esta adquiera firmeza.

3. Contra el auto o la sentencia de apertura de la fase de liquidación el concursado podrá interponer recurso de apelación.

Artículo 410. *Publicidad de la apertura de la liquidación.*

A la resolución judicial que declare la apertura de la fase de liquidación, se dará la misma publicidad que a la del auto de declaración de concurso.

CAPÍTULO II

De los efectos de la apertura de la fase de liquidación

Artículo 411. *Efectos generales.*

Durante la fase de liquidación seguirán aplicándose las normas contenidas en el título III del libro I de esta ley en cuanto no se opongan a las específicas del presente capítulo.

Artículo 412. *Reposición de la administración concursal.*

Cuando en virtud de la eficacia del convenio la administración concursal hubiera cesado, el juez, en la misma resolución en la que acuerde la apertura de la liquidación, la repondrá en el ejercicio de su cargo o nombrará otra nueva.

Artículo 413. *Efectos especiales sobre el concursado.*

1. Si el concursado fuera persona natural la apertura de la fase de liquidación producirá los siguientes efectos:

1.º La suspensión del ejercicio de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran la masa activa, con todos los efectos establecidos para la suspensión en el título III del libro primero.

2.º La extinción del derecho a alimentos con cargo a la masa activa, salvo cuando fuere imprescindible para atender a las necesidades mínimas del concursado, su cónyuge o pareja de hecho inscrita, descendientes bajo su potestad y ascendientes a su cargo.

3.º El derecho a solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho, si concurren los presupuestos y requisitos establecidos en esta ley.

2. Si la concursada fuera persona jurídica, la resolución judicial que abra la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución si esa persona jurídica no estuviese disuelta y, en todo caso, el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos a todos los efectos por la administración concursal, sin perjuicio de continuar aquellos en representación de la concursada en el procedimiento concursal y en los incidentes en los que sea parte.

Artículo 414. *Efectos sobre los créditos concursales.*

Además de los efectos establecidos en el capítulo III del título III del libro I de esta ley, la apertura de la liquidación producirá el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones.

Artículo 414 bis. *Especialidades en caso de incumplimiento del convenio.*

1. Los créditos contraídos por el deudor durante el periodo de cumplimiento del convenio tendrán la consideración de créditos concursales.

2. Las mismas reglas serán de aplicación en los casos de apertura de oficio de la declaración por nulidad del convenio aprobado.

CAPÍTULO III

De las operaciones de liquidación

Sección 1.^a De las reglas especiales de liquidación

Artículo 415. *Reglas especiales de liquidación.*

1. Al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal.

2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año.

3. Contra el pronunciamiento de la resolución judicial de apertura de la fase de liquidación de la masa activa relativa al establecimiento de reglas especiales de liquidación o contra la resolución judicial posterior que las establezca, así como contra la resolución judicial que les modifique o deje sin efecto, los interesados solo podrán interponer recurso de reposición.

4. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez quedarán sin efecto si así lo solicitaren acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo.

5. Cuando se presente a inscripción en los registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas.

Artículo 415 bis. *Publicidad de los bienes y derechos objeto de liquidación.*

En el caso de concursado persona jurídica, la administración concursal, una vez establecidas las reglas especiales de liquidación o acordado que la liquidación se realice mediante las reglas legales supletorias, deberá remitir, para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal, cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa en los términos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 416. *De la presentación del plan de liquidación.*

(Suprimido)

Artículo 417. *Criterios legales de elaboración del plan de liquidación.*

(Suprimido)

Artículo 418. *Observaciones al plan de liquidación y propuestas de modificación.*

(Suprimido)

Artículo 419. *Aprobación del plan de liquidación.*

(Suprimido)

Artículo 420. *Modificación del plan de liquidación.*

(Suprimido)

Sección 2.^a De las reglas generales supletorias

Artículo 421. *Regla general en materia de liquidación.*

De no haber establecido el juez reglas especiales de liquidación, el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los artículos siguientes y en el capítulo III del título IV del libro primero.

Artículo 422. *Regla del conjunto.*

1. El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios de la masa activa se enajenará como un todo, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera autorizado la enajenación individualizada.

2. En todo caso, la administración concursal, cuando lo estime conveniente para el interés del concurso, podrá solicitar del juez la autorización para la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan.

3. Contra el auto que acuerde la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan, no cabrá recurso alguno.

Artículo 423. *Regla de la subasta.*

1. La realización durante la fase de liquidación de la masa activa de cualquier bien o derecho o conjunto de bienes o derechos que, según el último inventario presentado por la administración concursal tuviera un valor superior al cinco por ciento del valor total de los bienes y derechos inventariados, se realizará mediante subasta electrónica, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera decidido otra cosa.

2. La subasta electrónica de los bienes y derechos deberá realizarse mediante la inclusión de esos bienes o derechos o parte de ellos, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

Artículo 423 bis. *Adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores.*

1. Si en la subasta de bienes o derechos hipotecados o pignorados realizada a iniciativa del administrador concursal o del titular del derecho real de garantía no hubiera ningún postor, el beneficiario de la garantía tendrá derecho a adjudicarse el bien o el derecho en los términos y dentro de los plazos establecidos por la legislación procesal civil.

2. En el caso de que no ejercitase ese derecho, si el valor de los bienes subastados, según el inventario de la masa activa, fuera inferior a la deuda garantizada, el juez, oídos el administrador concursal y el titular del derecho real de garantía, los adjudicará a este por ese valor, o a la persona natural o jurídica que el interesado hubiera señalado. Si el valor del bien o del derecho fuera superior, ordenará la celebración de nueva subasta sin postura mínima.

CAPÍTULO IV

De los informes trimestrales de liquidación

Artículo 424. *Informes trimestrales de liquidación.*

1. Cada tres meses, a contar de la apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones. A ese informe se acompañará una relación de los créditos contra la masa, en la que se detallarán y cuantificarán los devengados y pendientes de pago, con indicación de sus respectivos vencimientos.

2. El informe trimestral quedará de manifiesto en la oficina judicial y será remitido por la administración concursal de forma telemática a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga constancia. El incumplimiento de este deber podrá determinar la separación de la administración concursal y la exigencia de la responsabilidad si ese incumplimiento hubiera causado daño a los acreedores.

3. El informe trimestral que se presente transcurrido un año desde la apertura de la fase de liquidación de la masa activa, deberá contener como anejo un plan detallado, meramente informativo, del modo y tiempo de liquidación de aquellos bienes y derechos de la masa activa que todavía no hubieran sido realizados por la administración concursal. En los siguientes informes trimestrales, la administración concursal detallará los actos realizados para el cumplimiento de ese plan o las razones que hubieran impedido ese cumplimiento.

CAPÍTULO V

De la consignación preventiva

Artículo 425. *De la consignación preventiva.*

1. El juez, de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la consignación en la cuenta del juzgado de hasta un quince por ciento de lo que se obtenga en cada una de las enajenaciones de los bienes y derechos que integran la masa activa o de los pagos en efectivo que se realicen con cargo a la misma.

2. Las cantidades consignadas se utilizarán para hacer frente al pago de aquellos créditos concursales que resulten de los pronunciamientos judiciales estimatorios de los recursos de apelación interpuestos o que pudieran interponerse frente a sentencias de impugnación de la lista de acreedores o actos de liquidación.

Artículo 426. *De la liberación de las cantidades consignadas.*

Las cantidades consignadas se liberarán cuando los recursos de apelación hayan sido resueltos o cuando el plazo para su interposición haya expirado. La parte del remanente consignado que haya quedado libre tras la resolución o expiración del plazo de interposición de los recursos, será entregada a la administración concursal para que esta la asigne de acuerdo con el orden de prelación legalmente establecido en esta ley, teniendo en cuenta la parte de los créditos que ya hubiere sido satisfecha.

CAPÍTULO VI

De la prolongación indebida de la liquidación

Artículo 427. *Separación de la administración concursal por prolongación indebida de la liquidación.*

1. Transcurrido un año desde la firmeza de la resolución judicial por la que se hubiera procedido a la apertura de la fase de liquidación sin que hubiera finalizado esta, cualquier interesado podrá solicitar al juez del concurso la separación de la administración concursal y el nombramiento de otra nueva.

2. El juez, previa audiencia de la administración concursal, acordará la separación si no existiere causa que justifique la dilación y procederá al nombramiento de quien haya de sustituirla.

3. El auto por el que se acuerde la separación de la administración concursal por prolongación indebida de la liquidación se insertará en el Registro público concursal.

Artículo 428. *Pérdida del derecho a la retribución.*

Los administradores concursales separados por prolongación indebida de la liquidación perderán el derecho a percibir las retribuciones devengadas, debiendo reintegrar a la masa activa las cantidades que en ese concepto hubieran percibido desde la apertura de la fase de liquidación.

TÍTULO IX

Del pago a los acreedores concursales

Artículo 429. *Deducción para pagos de créditos contra la masa.*

Antes de proceder al pago de los créditos concursales, la administración concursal deducirá de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra esta.

Artículo 430. *Pago de créditos con privilegio especial.*

1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto se encuentren paralizadas las ejecuciones de garantías reales y el ejercicio de acciones de recuperación asimiladas o subsista la suspensión de las ejecuciones iniciadas antes de la declaración de concurso, la administración concursal podrá comunicar a los titulares de estos créditos con privilegio especial que opta por atender su pago con cargo a la masa y sin realización de los bienes y derechos afectos. Comunicada esta opción, la administración concursal habrá de satisfacer de inmediato la totalidad de los plazos de amortización e intereses vencidos y asumirá la obligación de atender los sucesivos como créditos contra la masa y en cuantía que no exceda del valor de la garantía conforme figura en la lista de acreedores. En caso de incumplimiento, se realizarán los bienes y derechos afectos para satisfacer los créditos con privilegio especial conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. El importe obtenido por la realización de los bienes o derechos afectos se destinará al pago del acreedor privilegiado en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será tratada en el concurso con la clasificación que le corresponda.

Artículo 431. *Prioridad temporal.*

Si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros. La prioridad para el pago de los créditos con hipoteca legal tácita será la que resulte de la regulación de esta.

Artículo 432. *Pago de créditos con privilegio general.*

1. Deducidos de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra la masa y con cargo a los bienes no afectos a privilegio especial o al remanente que de ellos quedase una vez pagados estos créditos, se atenderá al pago de aquellos que gozan de privilegio general, por el orden establecido en esta ley y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

2. El juez podrá autorizar el pago de estos créditos sin esperar a la conclusión de las impugnaciones promovidas adoptando las medidas cautelares que considere oportunas en cada caso para asegurar su efectividad y la de los créditos contra la masa de previsible generación.

Artículo 433. *Pago de créditos ordinarios.*

1. El pago de los créditos ordinarios se efectuará una vez satisfechos los créditos contra la masa y los privilegiados.

2. Los créditos ordinarios serán satisfechos a prorrata, conjuntamente con la parte de los créditos con privilegio especial en que no hubieran sido satisfechos con cargo a los bienes y derechos afectos, salvo que tuvieran la consideración de subordinados.

3. La administración concursal atenderá el pago de estos créditos en función de la liquidez de la masa activa y podrá disponer de entregas de cuotas cuyo importe no sea inferior al cinco por ciento del nominal de cada crédito.

Artículo 434. *Pago de créditos ordinarios con antelación.*

1. En casos excepcionales, el juez, a solicitud de la administración concursal, podrá motivadamente autorizar la realización de pagos de créditos ordinarios con antelación cuando estime suficientemente cubierto el pago de los créditos contra la masa y de los créditos privilegiados.

2. El juez podrá también autorizar el pago de los créditos ordinarios antes de que concluyan las impugnaciones promovidas, adoptando en cada caso las medidas cautelares que considere oportunas para asegurar su efectividad y la de los créditos contra la masa de previsible generación.

Artículo 435. *Pago de los créditos subordinados.*

1. El pago de los créditos subordinados no se realizará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios.

2. El pago de estos créditos se realizará por el orden establecido en esta ley y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

3. Siempre que no cause perjuicio a tercero y forme parte de él el deudor, el pacto de subordinación relativa entre acreedores se reconocerá en el concurso y será ejecutable dentro del mismo. La administración concursal realizará los pagos conforme a los previsto en los pactos.

Artículo 436. *Pago anticipado.*

Si el pago de un crédito se realizare antes del vencimiento que tuviere a la fecha de la apertura de la liquidación, se hará con el descuento correspondiente, calculado al tipo de interés legal.

Artículo 437. *Derecho del acreedor a la cuota del deudor solidario.*

El acreedor que, antes de la declaración de concurso, hubiera cobrado parte del crédito de un deudor solidario, de un fiador o de un avalista del deudor tendrá derecho a obtener en el concurso del deudor los pagos correspondientes a aquellos hasta que, sumados a los que perciba por su crédito, cubran el importe total de este.

Artículo 438. *Pago de crédito reconocido en dos o más concursos de deudores solidarios.*

1. En el caso de que el crédito hubiera sido reconocido en dos o más concursos de deudores solidarios, la suma de lo percibido en todos los concursos no podrá exceder del importe del crédito.

2. La administración concursal podrá retener el pago hasta que el acreedor presente certificación acreditativa de lo percibido en los concursos de los demás deudores solidarios. Una vez efectuado el pago, lo pondrá en conocimiento de las administraciones concursales de los demás concursos.

3. El deudor solidario concursado que haya efectuado pago parcial al acreedor no podrá obtener el pago en los concursos de los codeudores mientras el acreedor no haya sido íntegramente satisfecho.

Artículo 439. *Coordinación con pagos anteriores en fase de convenio.*

1. Si a la liquidación hubiese precedido el cumplimiento parcial de un convenio, se presumirán legítimos los pagos realizados en él, salvo que se probara la existencia de fraude, contravención al convenio o alteración de la igualdad de trato a los acreedores.

2. Quienes hubieran recibido pagos parciales cuya presunción de legitimidad no resultara desvirtuada por sentencia firme de revocación, los retendrán en su poder, pero no podrán cobrar lo que les faltara percibir hasta que el resto de los acreedores de su misma clasificación hubiera recibido pagos en un porcentaje equivalente.

Artículo 440. *Pago de intereses.*

Si resultara remanente después del pago de la totalidad de los créditos concursales, procederá el pago, total o parcial, de los intereses cuyo devengo hubiese quedado suspendido por efecto de la declaración de concurso, calculados al tipo convencional y, si no existiera, al tipo legal.

TÍTULO X

De la calificación del concurso

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 441. *Calificación del concurso.*

El concurso se calificará como fortuito o como culpable.

Artículo 442. *Concurso culpable.*

El concurso se calificará como culpable cuando en la generación o agravación del estado de insolvencia hubiera mediado dolo o culpa grave del deudor o, si los tuviere, de sus representantes legales y, en caso de persona jurídica, de sus administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, directores generales, y de quienes, dentro de los dos años anteriores a la fecha de declaración del concurso, hubieren tenido cualquiera de estas condiciones.

Artículo 443. *Supuestos especiales.*

En todo caso, el concurso se calificará como culpable en los siguientes supuestos:

1.º Cuando el deudor se hubiera alzado con la totalidad o parte de sus bienes en perjuicio de sus acreedores o hubiera realizado cualquier acto que retrase, dificulte o impida la eficacia de un embargo en cualquier clase de ejecución iniciada o de previsible iniciación.

2.º Cuando durante los dos años anteriores a la fecha de la declaración de concurso hubieran salido fraudulentamente del patrimonio del deudor bienes o derechos.

3.º Cuando antes de la fecha de declaración del concurso el deudor hubiese realizado cualquier acto jurídico dirigido a simular una situación patrimonial ficticia.

4.º Cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los documentos acompañados a la solicitud de declaración de concurso o presentados durante la tramitación del procedimiento, o hubiera acompañado o presentado documentos falsos.

5.º Cuando el deudor legalmente obligado a la llevanza de contabilidad hubiera incumplido sustancialmente esta obligación, llevara doble contabilidad o hubiera cometido en la que llevara irregularidad relevante para la comprensión de su situación patrimonial o financiera.

6.º Cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causa imputable al concursado.

Artículo 444. *Presunciones de culpabilidad.*

El concurso se presume culpable, salvo prueba en contrario, cuando el deudor o, en su caso, sus representantes legales, administradores o liquidadores:

1.º Hubieran incumplido el deber de solicitar la declaración del concurso.

2.º Hubieran incumplido el deber de colaboración con el juez del concurso y la administración concursal, no les hubieran facilitado la información necesaria o conveniente para el interés del concurso, o no hubiesen asistido, por sí o por medio de apoderado, a la junta de acreedores, siempre que su participación hubiera sido determinante para la adopción del convenio.

3.º Si, en alguno de los tres últimos ejercicios anteriores a la declaración de concurso, el deudor obligado legalmente a la llevanza de contabilidad no hubiera formulado las cuentas anuales, no las hubiera sometido a auditoría, debiendo hacerlo, o, una vez aprobadas, no las hubiera depositado en el Registro mercantil o en el registro correspondiente.

Artículo 445. *Cómplices.*

Se consideran cómplices las personas que, con dolo o culpa grave, hubieran cooperado con el deudor o, si los tuviere, con sus representantes legales y, en caso de persona jurídica, con sus administradores o liquidadores, tanto de derecho como de hecho, o con sus directores generales, a la realización de cualquier acto que haya fundado la calificación del concurso como culpable.

Artículo 445 bis. *Incumplimiento culpable del convenio.*

1. El incumplimiento del convenio se calificará como culpable cuando hubiera mediado dolo o culpa grave del deudor o, si los tuviere, de sus representantes legales y, en caso de persona jurídica, de sus administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, de sus directores generales y de quienes, dentro del periodo de cumplimiento del convenio, hubieran reunido cualquiera de estas condiciones.

2. En todo caso, el incumplimiento se calificará como culpable en los siguientes supuestos:

1.º Si durante el periodo de cumplimiento del convenio hubieran salido fraudulentamente del patrimonio del deudor bienes o derechos.

2.º Si el deudor hubiera realizado cualquier acto jurídico dirigido a simular una situación patrimonial ficticia.

3. El incumplimiento del convenio se presume culpable, salvo prueba en contrario, cuando el deudor o, en su caso, sus representantes legales, administradores o liquidadores:

1.º Si durante el cumplimiento del convenio el deudor no hubiera reclamado el cumplimiento de las obligaciones exigibles.

2.º Si el deudor hubiera incumplido el deber de solicitar la liquidación de la masa activa.

3.º Si el deudor obligado legalmente a la llevanza de contabilidad, no hubiera formulado en tiempo y forma las cuentas anuales en alguno de los tres últimos ejercicios anteriores a aquel en que hubiera incumplido el convenio; no hubiera sometido esas cuentas a auditoría,

debiendo hacerlo, o, una vez aprobadas, no las hubiera depositado en el Registro mercantil o en el registro correspondiente.

CAPÍTULO II

De la sección de calificación

Sección 1.^a De la formación y tramitación de la sección de calificación

Subsección 1.^a Del régimen general

Artículo 446. *Formación de la sección sexta.*

1. En el mismo auto por el que se ponga fin a la fase común, el juez ordenará la formación de la sección sexta.

2. La sección se encabezará con copia auténtica del auto por el que se haya procedido a su formación y se incorporarán a ella copia auténtica de la solicitud de declaración de concurso, de la documentación aportada por el deudor, del auto de declaración de concurso y del informe de la administración concursal con los documentos anejos.

Artículo 447. *Alegaciones sobre la calificación del concurso.*

Durante el plazo para la comunicación de créditos cualquier acreedor o cualquier personado en el concurso podrá remitir por correo electrónico a la administración concursal cuanto considere relevante para fundar la calificación del concurso como culpable, acompañando, en su caso, los documentos que considere oportunos.

Artículo 448. *Informe de calificación del administrador concursal.*

1. Dentro de los quince días siguientes al de la presentación del inventario y de la lista de acreedores provisionales, la administración concursal presentará un informe razonado y documentado sobre los hechos relevantes para la calificación del concurso, con propuesta de resolución. Si los acreedores o los que sin ser acreedores se hayan personado en el concurso hubieran formulado alegaciones para la calificación del concurso como culpable, esas alegaciones se unirán como anejo al informe de calificación.

2. El informe de calificación tendrá la estructura propia de una demanda si el administrador concursal solicitara la calificación del concurso como culpable.

3. Si la administración concursal propusiera la calificación del concurso como culpable, el informe expresará la identidad de las personas a las que deba afectar la calificación y la de las que hayan de ser consideradas cómplices, justificando la causa, así como la determinación de los daños y perjuicios que, en su caso, se hayan causado por las personas anteriores y las demás pretensiones que se consideren procedentes conforme a lo previsto por la ley.

4. El mismo día de la presentación, el administrador concursal remitirá el informe a la dirección de correo electrónico de quienes hubieran formulado alegaciones sobre la calificación del concurso.

5. Si después de la presentación del informe de calificación la administración concursal tuviera conocimiento de algún hecho relevante para la calificación, podrá presentar una ampliación de su informe.

Artículo 449. *Informe de calificación de los acreedores.*

Dentro de los diez días siguientes al de la remisión del informe de calificación del administrador concursal, los acreedores que hubieran formulado alegaciones para la calificación del concurso como culpable podrán presentar también un informe razonado y documentado sobre los hechos relevantes para la calificación del concurso como culpable, con propuesta de resolución del concurso como culpable conforme a lo establecido en el artículo anterior, siempre que representen, al menos, el cinco por ciento del pasivo o sean titulares de créditos por importe superior a un millón de euros según la lista provisional presentada por la administración concursal.

Artículo 450. *Tramitación de la sección.*

1. Si en alguno de los informes emitidos se hubiera solicitado la calificación del concurso como culpable, el juez, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que hubiera transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, ordenará, mediante providencia, que se dé audiencia al concursado por plazo de diez días y, en la misma resolución, ordenará emplazar a todas las demás personas que, según resulte de lo actuado, pudieran ser afectadas por la calificación del concurso o declaradas cómplices, a fin de que, en plazo de cinco días, comparezcan en la sección si no lo hubieran hecho con anterioridad.

2. El mismo día de la providencia, el letrado de la Administración de Justicia señalará fecha y hora para la celebración de la vista, que deberá tener lugar dentro de los dos meses siguientes a la fecha de esa resolución.

3. A las personas que comparezcan en plazo el letrado de la Administración de Justicia les dará vista del contenido de la sección para que, dentro de los diez días siguientes, aleguen cuanto convenga a su derecho. Si comparecieren con posterioridad al vencimiento del plazo, les tendrá por parte sin retroceder el curso de las actuaciones. Si no comparecieren, el letrado de la Administración de Justicia los declarará en rebeldía y seguirán su curso las actuaciones sin volver a citarlos.

4. Si la prueba propuesta en los informes emitidos en los que se hubiera solicitado la calificación del concurso como culpable y en las alegaciones presentadas por el deudor, las demás personas afectadas por la calificación y los cómplices, fuese únicamente documental, el juez podrá dejar sin efecto el señalamiento para la celebración de la vista.

5. Salvo en caso de allanamiento, las alegaciones del deudor, de las demás personas afectadas por la calificación y de los cómplices deberán tener la estructura propia de una contestación a la demanda.

6. Si el informe de la administración concursal solicitara la calificación del concurso como fortuito y los acreedores legitimados no hubieran presentado informe de calificación, el juez, sin más trámites, ordenará, mediante auto, el archivo de las actuaciones. Contra el auto que ordene el archivo de las actuaciones no cabrá recurso alguno.

Artículo 450 bis. *Elevación de los informes al Ministerio Fiscal.*

En el caso de que en cualquiera de los informes de calificación se pusiera de manifiesto la posible existencia de un hecho constitutivo de delito no perseguible únicamente a instancia de persona agraviada, el juez, en la misma resolución por la que acuerde el emplazamiento de las personas que pudieran quedar afectadas por la calificación o declaradas cómplices, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal por si hubiere lugar al ejercicio de la acción penal.

Artículo 450 ter. *Personación de acreedores y demás legitimados.*

Si el informe de calificación de la administración concursal solicitara la calificación del concurso como culpable, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo podrá personarse en la sección sexta para defender esa calificación.

Artículo 451. *Oposición a la calificación.*

1. Si el concursado o alguno de los comparecidos formulase oposición deberá hacerlo en la forma prevista para un escrito de contestación a la demanda. Para los trámites posteriores el procedimiento se sustanciará según lo previsto para el incidente concursal. De ser varias las oposiciones, se sustanciarán juntas en el mismo incidente.

2. Si no se hubiere formulado oposición, el juez dictará sentencia en el plazo de cinco días.

Artículo 451 bis. *Transacción.*

1. La administración concursal, los acreedores que hubieran presentado informe de calificación y las personas que, según cualquiera de esos informes, pudieran quedar afectadas por la calificación o ser declaradas cómplices podrán alcanzar un acuerdo transaccional sobre el contenido económico de la calificación.

2. La eficacia del acuerdo transaccional está condicionada a la aprobación por el juez del concurso. Presentada la solicitud de aprobación, el letrado de la Administración de Justicia dará traslado de esa solicitud a los personados en la sección para que, en el plazo de diez días, aleguen lo que a su derecho convenga.

3. Contra el auto por el que se apruebe la transacción los personados en la sección que hubieran alegado en contra de que la transacción fuera aprobada podrán interponer recurso de apelación. Contra el auto por el que se deniegue la aprobación no cabrá interponer recurso alguno.

Subsección 2.^a Del régimen especial en caso de incumplimiento del convenio

Artículo 452. *Especialidades de la formación de la sección de calificación en caso de incumplimiento del convenio.*

1. En la misma resolución judicial que acuerde la apertura de la liquidación por razón de incumplimiento del convenio, el juez procederá del siguiente modo:

1.º Si en la sección sexta se hubiera dictado sentencia de calificación o auto de archivo de la sección, ordenará la reapertura de esa sección, con incorporación a ella de la propia resolución que ordene esa reapertura.

2.º Si continuara en tramitación, ordenará la formación de una pieza separada dentro de la sección de calificación que se hallare abierta, para su tramitación de forma autónoma y conforme a las normas establecidas en este título que le sean de aplicación.

2. El plazo para la presentación del informe o informes de calificación se iniciará al siguiente día de la notificación de la apertura de la liquidación al administrador concursal y a los acreedores personados en el concurso.

Artículo 453. *Personación de acreedores y demás legitimados.*

En caso de incumplimiento del convenio, si el informe o informes de calificación solicitaran la calificación del concurso como culpable, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo podrá personarse en la sección sexta o en la pieza separada, antes de la celebración de la vista, para defender esta calificación.

Artículo 454. *Contenido de los informes.*

En el caso de reapertura de la sección o de formación de pieza separada, el informe o informes de calificación se limitarán a determinar si ha concurrido dolo o culpa grave en el incumplimiento del convenio, con propuesta de resolución.

Sección 2.^a De la sentencia de calificación

Artículo 455. *Sentencia de calificación.*

1. La sentencia declarará el concurso como fortuito o como culpable. Si lo calificara como culpable, expresará la causa o causas en que se fundamente la calificación.

2. La sentencia que califique el concurso como culpable contendrá, además, los siguientes pronunciamientos:

1.º La determinación de las personas afectadas por la calificación, así como, en su caso, la de las declaradas cómplices.

En caso de persona jurídica, podrán ser consideradas personas afectadas por la calificación los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, los directores generales y quienes, dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración de concurso, hubieren tenido cualquiera de estas condiciones.

Si alguna de las personas afectadas lo fuera como administrador o liquidador de hecho, la sentencia deberá motivar específicamente la atribución de esa condición.

No tendrán la consideración de administradores de hecho los acreedores que, en virtud de lo pactado en el convenio tuvieran derechos especiales de información, de autorización de determinadas operaciones del deudor o cualesquiera otras de vigilancia o control sobre el

cumplimiento del plan de viabilidad, salvo que se acreditara la existencia de alguna circunstancia de distinta naturaleza que pudiera justificar la atribución de esa condición.

2.º La inhabilitación de las personas naturales afectadas por la calificación para administrar los bienes ajenos durante un período de dos a quince años, así como para representar a cualquier persona durante el mismo período. Esta inhabilitación se notificará al Registro de la Propiedad y al Registro Mercantil para su constancia en la hoja de la concursada y en las demás del registro en que aparezca la persona inhabilitada, así como en el Índice único informatizado del artículo 242 bis de la Ley Hipotecaria.

La duración del periodo de inhabilitación se fijará por el juez atendiendo a la gravedad de los hechos y a la entidad del perjuicio causado a la masa activa, así como a la existencia de otras sentencias de calificación del concurso como culpable en los que la misma persona ya hubiera sido inhabilitada.

Excepcionalmente, en caso de convenio, si así lo hubiera solicitado la administración concursal en el informe de calificación, la sentencia podrá autorizar al inhabilitado a continuar al frente de la empresa o como administrador de la sociedad concursada durante el tiempo de cumplimiento del convenio o por periodo inferior.

3.º La pérdida de cualquier derecho que las personas afectadas por la calificación o declaradas cómplices tuvieran como acreedores concursales o de la masa.

4.º La condena a las personas afectadas por la calificación o declaradas cómplices a devolver los bienes o derechos que indebidamente hubieran obtenido del patrimonio del deudor o recibido de la masa activa.

5.º La condena a las personas afectadas por la calificación o declaradas cómplices a indemnizar, con o sin solidaridad, los daños y perjuicios causados.

3. En materia de costas, serán de aplicación las siguientes reglas especiales:

1.ª La sentencia que desestime la solicitud de calificación del concurso como culpable a solicitud de la administración concursal no condenará a esta al pago de las costas, salvo que concurra temeridad.

2.ª La sentencia que estime la solicitud de calificación del concurso como culpable no condenará a las personas afectadas por la calificación o declarados cómplices al pago de las costas en que hubieran incurrido los legitimados personados en la sección sexta para defender la calificación del concurso como culpable.

4. La sentencia declarará el incumplimiento del convenio como fortuito o como culpable. La sentencia que califique ese incumplimiento como culpable contendrá, además, los pronunciamientos a que se refieren los apartados 1 y 2.

Artículo 456. *Condena a la cobertura del déficit.*

1. Cuando la sección de calificación hubiera sido formada o reabierta como consecuencia de la apertura de la fase de liquidación, el juez, en la sentencia de calificación, podrá condenar, con o sin solidaridad, a la cobertura, total o parcial, del déficit a todos o a algunos de los administradores, liquidadores, de derecho o de hecho, o directores generales de la persona jurídica concursada que hubieran sido declarados personas afectadas por la calificación en la medida que la conducta de estas personas que haya determinado la calificación del concurso como culpable hubiera generado o agravado la insolvencia.

2. Se considera que existe déficit cuando el valor de los bienes y derechos de la masa activa según el inventario de la administración concursal sea inferior a la suma de los importes de los créditos reconocidos en la lista de acreedores.

3. En caso de pluralidad de condenados a la cobertura del déficit, la sentencia deberá individualizar la cantidad a satisfacer por cada uno de ellos, de acuerdo con la participación en los hechos que hubieran determinado la calificación del concurso.

4. En caso de reapertura de la sección sexta por incumplimiento del convenio, si el concurso hubiera sido ya calificado como culpable, el juez para fijar la condena a la cobertura, total o parcial, del déficit, atenderá tanto a los hechos declarados probados en la sentencia de calificación como a los determinantes de la reapertura.

Artículo 457. *Publicidad.*

El contenido de la sentencia de calificación del concurso como culpable se inscribirá en el Registro público concursal.

Artículo 458. *Cumplimiento de las condenas de inhabilitación.*

En el caso de que una misma persona fuera inhabilitada en dos o más concursos, el período de inhabilitación será la suma de cada uno de ellos.

Artículo 459. *Cese y sustitución de los inhabilitados.*

1. La firmeza de la sentencia de calificación producirá el cese automático de los administradores y liquidadores de la persona jurídica concursada que hubieran sido inhabilitados.

2. Si el cese impidiese el funcionamiento del órgano de administración o liquidación, la administración concursal, aunque hubiera sido cesada, convocará junta o asamblea de socios para el nombramiento de quienes hayan de cubrir las vacantes de los inhabilitados. Los gastos de la convocatoria serán a cargo de la sociedad.

Artículo 460. *Recurso de apelación.*

Quienes hubieran sido parte en la sección sexta podrán interponer recurso de apelación contra la sentencia de calificación.

Artículo 461. *Ejecución de la sentencia de calificación.*

1. La legitimación para solicitar la ejecución de la condena o de las condenas que contenga la sentencia de calificación corresponderá a la administración concursal. Los acreedores que hayan instado por escrito de la administración concursal la solicitud de la ejecución estarán legitimados para solicitarla si la administración concursal no lo hiciere dentro del mes siguiente al requerimiento.

2. Todas las cantidades que se obtengan en ejecución de la sentencia de calificación se integrarán en la masa activa del concurso.

Artículo 462. *Regla de la no vinculación de los jueces de lo penal ni de los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.*

La calificación no vinculará a los jueces de lo penal que conozcan de aquellas actuaciones de las personas afectadas por la calificación o declaradas cómplices que pudieran ser constitutivas de delito, ni a los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa que conozcan de actuaciones sobre responsabilidad en el ámbito administrativo de terceras personas relacionadas con el concursado.

Sección 3.^a De la calificación en caso de intervención administrativa

Artículo 463. *Formación de la sección de calificación.*

1. En los casos de adopción de medidas administrativas que comporten la disolución y liquidación de una entidad y excluyan la posibilidad de declarar el concurso, la autoridad supervisora que las hubiera acordado comunicará inmediatamente la resolución al juez que fuera competente para la declaración de concurso de esa entidad.

2. Una vez recibida la comunicación y, aunque la resolución administrativa no sea firme, el juez, de oficio o a solicitud de la autoridad administrativa, dictará auto acordando la formación de una sección autónoma de calificación, sin previa declaración de concurso.

3. Se dará al auto la publicidad prevista en esta ley para la resolución judicial de apertura de la liquidación.

Artículo 464. *Especialidades de la tramitación.*

1. La sección se encabezará con la resolución administrativa que hubiere acordado las medidas.

2. Los interesados podrán personarse y ser parte en la sección en el plazo de quince días a contar desde la publicación prevista en el artículo anterior.

3. El informe sobre la calificación será emitido por la autoridad supervisora que hubiere acordado la medida de intervención, salvo que en la legislación específica se designe persona distinta.

TÍTULO XI

De la conclusión y de la reapertura del concurso de acreedores

CAPÍTULO I

De la conclusión del concurso

Sección 1.ª De las causas de conclusión del concurso

Artículo 465. *Causas.*

La conclusión del concurso con el archivo de las actuaciones procederá en los siguientes casos:

1.º Cuando alcance firmeza el auto de la Audiencia Provincial que, estimando la apelación, revoque el auto de declaración de concurso.

2.º Cuando de la lista definitiva de acreedores resulte la existencia de un único acreedor.

3.º Cuando, terminada la fase común del concurso, alcance firmeza la resolución que acepte el desistimiento o la renuncia de los acreedores reconocidos, a menos que tras el desistimiento o renuncia resulte la existencia de un único acreedor en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el ordinal anterior.

4.º Cuando, dictado auto de cumplimiento del convenio, transcurra el plazo de caducidad de las acciones de declaración de incumplimiento o, en su caso, sean rechazadas por resolución judicial firme las que se hubieren ejercitado.

5.º Cuando, en cualquier estado del procedimiento, se compruebe el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio.

6.º Cuando se hayan liquidado los bienes y derechos de la masa activa y aplicado lo obtenido en la liquidación a la satisfacción de los créditos.

7.º Cuando, en cualquier estado del procedimiento, se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa, y concurren las demás condiciones establecidas en esta ley.

8.º Cuando, en los casos admitidos por la ley, la sociedad declarada en concurso se hubiera fusionado con otra u otras o hubiera sido absorbida por otra, se hubiera escindido totalmente o hubiera cedido globalmente el activo y el pasivo que tuviere.

Sección 2.ª Del régimen de conclusión del concurso

Subsección 1.ª De la conclusión del concurso por revocación de la declaración

Artículo 466. *Revocación de la declaración de concurso.*

La conclusión del concurso se acordará mediante diligencia por el Letrado de la Administración de Justicia, una vez conste en el juzgado la firmeza del auto de la Audiencia Provincial que revoque el auto de declaración de concurso.

Subsección 2.^a De la conclusión del concurso por cumplimiento del convenio

Artículo 467. *Cumplimiento del convenio.*

Una vez transcurrido el plazo de caducidad de las acciones de declaración de incumplimiento o, en su caso, rechazadas por resolución judicial firme las que se hubieran ejercitado, el juez dictará auto de conclusión del procedimiento.

Subsección 3.^a De la conclusión del concurso por finalización de la liquidación

Artículo 468. *Presentación del informe final de liquidación.*

1. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la liquidación de la masa activa, la administración concursal presentará al juez del concurso el informe final de liquidación solicitando la conclusión del procedimiento. Si estuviera en tramitación la sección sexta, el informe final se presentará en el mes siguiente a la notificación de la sentencia de calificación.

2. En el informe final de liquidación, el administrador concursal expondrá las operaciones de liquidación que hubiera realizado y las cantidades obtenidas en cada una de esas operaciones, así como los pagos realizados y, en su caso, las consignaciones efectuadas para la satisfacción de los créditos contra la masa y de los créditos concursales.

3. En el informe final de liquidación el administrador concursal expondrá si el deudor tiene la propiedad de bienes o derechos legalmente inembargables, y si en la masa activa existen bienes o derechos desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea manifiestamente desproporcionado respecto del previsible valor venal, así como si existen bienes o derechos pignorado o hipotecados.

4. El informe final se pondrá de manifiesto en la oficina judicial a todas las partes personadas por el plazo de quince días.

5. La administración concursal remitirá el informe final mediante comunicación telemática a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga conocimiento.

6. Lo establecido en este artículo será de aplicación al informe justificativo de la procedencia de la conclusión del concurso por cualquier otra causa de conclusión del concurso y al escrito en el que el administrador concursal informe favorablemente la solicitud de conclusión deducida por otros legitimados.

Artículo 469. *Oposición a la conclusión.*

1. Si en el plazo de audiencia concedido a las partes, computado desde la puesta de manifiesto del informe final en la oficina judicial, se formulase oposición a la conclusión del concurso, se dará a esta la tramitación del incidente concursal.

2. Si no se formulase oposición en el plazo indicado, el juez resolverá sobre la conclusión del procedimiento en la misma resolución que decida sobre la rendición de cuentas.

Subsección 4.^a De la conclusión por insuficiencia de la masa activa simultánea a la declaración del concurso

(Suprimida)

Artículo 470. *Presupuestos.*

(Suprimido)

Artículo 471. *Recurso contra el auto de conclusión del concurso.*

(Suprimido)

Artículo 472. *Especialidades en caso de concurso de persona natural.*

(Suprimido)

Subsección 5.^a De la conclusión por insuficiencia de la masa activa posterior al auto de declaración del concurso

Artículo 473. *Informe de la administración concursal sobre la insuficiencia sobrevenida.*

1. En caso de insuficiencia sobrevenida de la masa activa para satisfacer todos los créditos contra la masa, la administración concursal, una vez pagados o consignado el importe de aquellos ya devengados conforme al orden establecido en esta ley, deberá solicitar del juez la conclusión del concurso de acreedores, con rendición de cuentas.

2. A la solicitud de conclusión acompañará un informe con el mismo contenido establecido para el informe final de liquidación, en el que, además, razonará inexcusablemente:

1.º Que el deudor no ha realizado actos perjudiciales para la masa activa que sean rescindibles conforme a lo establecido en esta ley.

2.º Que no existe fundamento para el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho de la persona jurídica concursada; o contra la persona natural designada por la persona jurídica administradora para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica y contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados.

3.º Que no existe fundamento para que el concurso pueda ser calificado de culpable.

4.º Que lo que se pudiera obtener del ejercicio de las correspondientes acciones no sería suficiente para el pago de los créditos contra la masa pendientes de pago.

3. El mismo día de la presentación de la solicitud de conclusión del concurso la administración concursal remitirá el informe a los acreedores de cuya dirección electrónica tenga constancia.

4. El mismo día de la presentación de la solicitud de conclusión o, si no fuera posible, en el siguiente, el letrado de la Administración de Justicia lo pondrá de manifiesto en la oficina judicial a todas las partes personadas por el plazo de diez días.

Artículo 474. *Presupuesto de la solicitud.*

La administración concursal no podrá solicitar la conclusión del concurso por insuficiencia sobrevenida de la masa activa mientras esté en tramitación incidente de rescisión de cualquier acto del deudor perjudicial para la masa activa o de exigencia de responsabilidad de terceros o se encuentre en tramitación la sección de calificación, salvo que las correspondientes acciones ya ejercitadas hubiesen sido objeto de cesión o fuese manifiesto que lo que se obtuviera de ellas no sería suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa.

Artículo 475. *Oposición a la conclusión.*

1. Dentro del plazo en que el informe estuviera de manifiesto en la oficina judicial, cualquier persona que acredite interés legítimo podrá formular oposición a la conclusión del concurso, siempre que justifique la existencia de indicios suficientes para considerar que pueden ejercitarse acciones de reintegración o de exigencia de responsabilidad o acrediten por escrito hechos relevantes que pudieran conducir a la calificación de concurso como culpable.

2. Al escrito de oposición deberá acompañar documento acreditativo de la constitución de depósito o la consignación en el juzgado de una cantidad suficiente para la satisfacción de los previsibles créditos contra la masa. El depósito o consignación podrá hacerse también mediante aval solidario de duración indefinida, pagadero a primer requerimiento, emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca, o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad.

3. Si el juez considerase suficientes los indicios y los hechos acreditados por quien hubiera formulado oposición y suficiente la garantía, la admitirá a trámite conforme a lo

establecido para el incidente concursal. Si considerase insuficiente la garantía concederá a quien hubiera formulado oposición el plazo de cinco días para que pueda mejorarla.

4. Si dentro del plazo establecido por la ley ninguna persona con interés legítimo formulase oposición a la conclusión del concurso, el juez resolverá mediante auto sobre la conclusión solicitada.

Artículo 476. *Solicitud de continuación del concurso.*

1. Hasta la fecha en que se dicte el auto de conclusión del concurso, los acreedores y cualquier otro legitimado podrán solicitar la continuación del concurso siempre que justifiquen la existencia de indicios suficientes para considerar que pueden ejercitarse determinadas acciones de reintegración o aporten por escrito hechos relevantes que pudieran conducir a la calificación de concurso culpable y la constitución de depósito o la consignación en el juzgado de una cantidad suficiente para la satisfacción de los previsibles créditos contra la masa. El depósito o consignación podrá hacerse también mediante aval solidario de duración indefinida, pagadero a primer requerimiento, emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca, o por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad.

2. El Letrado de la Administración de Justicia admitirá a trámite la solicitud si cumple las condiciones de tiempo y contenido establecidas en esta ley. Si entiende que no concurren las condiciones o que no se han subsanado, dará cuenta al juez para que dicte auto aceptando o denegando la solicitud.

3. Si continuase el concurso, el instante estará legitimado para el ejercicio de las acciones de reintegración que hubiere identificado en la solicitud, estando en cuanto a las costas y gastos a lo establecido en esta ley para el ejercicio subsidiario de acciones por los acreedores.

Subsección 6.^a De la conclusión del concurso por satisfacción de los acreedores, por desistimiento o por renuncia

Artículo 477. *Conclusión por satisfacción a los acreedores, desistimiento o renuncia.*

1. El concursado, la administración concursal o cualquiera de los acreedores podrá alegar como causa de conclusión del concurso el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio, así como, una vez terminada la fase común del concurso, la firmeza de la resolución que acepte el desistimiento o la renuncia de la totalidad de los acreedores reconocidos. La solicitud de conclusión del concurso de acreedores podrá presentarse aunque se encuentre en tramitación la sección sexta.

2. Cuando la solicitud de conclusión no la formule la propia administración concursal, se le dará traslado de la solicitud para que emita informe en el plazo de quince días, en el cual podrá oponerse a la conclusión de concurso.

3. Presentado el informe por la administración concursal o solicitada por esta la conclusión, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado a las demás partes personadas para que en el plazo de quince días puedan formular oposición a la solicitud de conclusión.

4. Si no se formula oposición, el juez resolverá sobre la conclusión del concurso en la misma resolución que decida sobre la rendición de cuentas. De formularse oposición a la conclusión de concurso, se le dará la tramitación del incidente concursal.

5. La conclusión del concurso no impedirá la continuación de la tramitación de la sección sexta ni la ejecución por la administración concursal de los pronunciamientos de la sentencia de calificación.

Sección 3.^a De la rendición de cuentas

Artículo 478. *Rendición de cuentas.*

1. Con el informe final de liquidación, con el informe justificativo de la procedencia de la conclusión del concurso por cualquier otra causa de conclusión del concurso o con el escrito

en el que informe favorablemente la solicitud de conclusión deducida por otros legitimados, el administrador concursal presentará escrito de rendición de cuentas.

2. En el escrito de rendición de cuentas, el administrador concursal justificará cumplidamente la utilización que haya hecho de las facultades conferidas; señalará las acciones de reintegración de la masa activa y las acciones de responsabilidad que hubiera ejercitado, con expresión de los respectivos resultados; expondrá las operaciones de liquidación de la masa activa que hubiera realizado y la fecha y el modo en que hubieran sido hechas; enumerará los pagos y, en su caso, las consignaciones realizadas de los créditos contra la masa y de los créditos concursales; expresará los pagos de cualesquiera expertos, tasadores y entidades especializadas que hubiera contratado, con cargo a la retribución del propio administrador concursal; detallará la retribución que le hubiera sido fijada por el juez, especificando las cantidades y las fechas en que hubieran sido percibidas, con expresión de los pagos del auxiliar o auxiliares delegados, si hubieran sido nombrados. Asimismo, precisará el número de trabajadores o personal contratado a estos efectos que se hubieran asignado por la administración concursal al concurso y el número total de horas dedicadas por el conjunto de estos trabajadores al concurso.

3. El letrado de la Administración de Justicia remitirá el escrito de rendición de cuentas por medios electrónicos al Registro público concursal.

Artículo 479. *Oposición y resolución.*

1. Dentro del plazo de audiencia para formular oposición a la conclusión del concurso, tanto el concursado como los acreedores podrán formular oposición razonada a la aprobación de las cuentas.

2. Si no se formulase oposición a las cuentas ni a la conclusión del concurso, el juez mediante auto decidirá sobre la conclusión de concurso, y de acordarse esta, declarará aprobadas las cuentas.

3. Si solo se formulase oposición a las cuentas, esta se sustanciará por los trámites del incidente concursal y en la sentencia que ponga fin a este incidente se resolverá sobre esta y se decidirá sobre la conclusión del concurso.

4. Si la oposición solo afecta a la conclusión de concurso, el juez aprobará las cuentas en la sentencia que decida sobre la conclusión, en el caso de que esta sea acordada.

5. Si se formulase oposición a la aprobación de las cuentas y también a la conclusión del concurso, ambas se sustanciarán en el mismo incidente y se resolverán en la misma sentencia.

6. A la sección segunda se unirá un testimonio de la resolución que decida sobre la rendición de cuentas.

Artículo 480. *Efectos de la aprobación o desaprobación de las cuentas.*

1. La desaprobación de las cuentas comportará la inhabilitación temporal del administrador o administradores concursales para ser nombrados en otros concursos durante un período que determinará el juez en la sentencia de desaprobación y que no podrá ser inferior a seis meses ni superior a dos años.

2. La aprobación o la desaprobación de las cuentas no prejuzga la procedencia o improcedencia de la acción de responsabilidad de los administradores concursales.

Sección 4.^a De los recursos y de la publicidad

Artículo 481. *Recursos.*

1. Contra el auto que acuerde la conclusión del concurso no cabrá recurso alguno y contra el que la deniegue podrá interponerse recurso de apelación.

2. Contra la sentencia que resuelva la oposición a la conclusión del concurso, cabrán los recursos previstos en esta ley para las sentencias dictadas en incidentes concursales.

Artículo 482. *Publicidad.*

La resolución que acuerde la conclusión del procedimiento se notificará a las mismas personas a las que se hubiera notificado el auto de declaración de concurso, publicándose en el Registro público concursal y, por medio de edicto, en el «Boletín Oficial del Estado»,

Sección 5.ª De los efectos de la conclusión del concurso

Artículo 483. *Efectos generales.*

En los casos de conclusión del concurso, cesarán las limitaciones sobre las facultades de administración y de disposición del concursado, salvo las que se contengan en la sentencia de calificación, y cesará la administración concursal, ordenando el juez el archivo de las actuaciones, sin más excepciones que las establecidas en esta ley.

Artículo 484. *Efectos específicos en caso de concurso de persona natural.*

1. En caso de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de masa activa, el deudor persona natural quedará responsable del pago de los créditos insatisfechos, salvo que obtenga el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho.

2. Los acreedores podrán iniciar ejecuciones singulares, en tanto no se acuerde la reapertura del concurso o no se declare nuevo concurso. Para tales ejecuciones, la inclusión de su crédito en la lista definitiva de acreedores se equipara a una sentencia firme de condena.

Artículo 485. *Efectos específicos en caso de concurso de persona jurídica.*

1. En la resolución que acuerde la conclusión del concurso por finalización de la liquidación o por insuficiencia de la masa activa del concursado persona jurídica, el juez ordenará el cierre provisional de la hoja abierta a esa persona jurídica en el registro público en el que figure inscrita. En cuanto esta resolución devenga firme, el letrado de la Administración de Justicia expedirá mandamiento conteniendo testimonio de la resolución, con expresión de la firmeza, que remitirá por medios electrónicos al registro correspondiente.

2. Transcurrido un año a contar desde que se hubiera ordenado por el juez el cierre de la hoja registral sin que se haya producido la reapertura del concurso, el registrador procederá a la cancelación de la inscripción de la persona jurídica, con cierre definitivo de la hoja.

CAPÍTULO II

De la exoneración del pasivo insatisfecho

Sección 1.ª Del ámbito de aplicación

Artículo 486. *Ámbito de aplicación.*

El deudor persona natural, sea o no empresario, podrá solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho en los términos y condiciones establecidos en esta ley, siempre que sea deudor de buena fe:

1.º Con sujeción a un plan de pagos sin previa liquidación de la masa activa, conforme al régimen de exoneración contemplado en la subsección 1.ª de la sección 3.ª siguiente; o

2.º Con liquidación de la masa activa sujetándose en este caso la exoneración al régimen previsto en la subsección 2.ª de la sección 3.ª siguiente si la causa de conclusión del concurso fuera la finalización de la fase de liquidación de la masa activa o la insuficiencia de esa masa para satisfacer los créditos contra la masa.

Sección 2.ª De los elementos comunes de la exoneración

Subsección 1.ª Excepción y prohibición

Artículo 487. Excepción.

1. No podrá obtener la exoneración del pasivo insatisfecho el deudor que se encuentre en alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Cuando, en los diez años anteriores a la solicitud de la exoneración, hubiera sido condenado en sentencia firme a penas privativas de libertad, aun suspendidas o sustituidas, por delitos contra el patrimonio y contra el orden socioeconómico, de falsedad documental, contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores, todos ellos siempre que la pena máxima señalada al delito sea igual o superior a tres años, salvo que en la fecha de presentación de la solicitud de exoneración se hubiera extinguido la responsabilidad criminal y se hubiesen satisfecho las responsabilidades pecuniarias derivadas del delito.

2.º Cuando, en los diez años anteriores a la solicitud de la exoneración, hubiera sido sancionado por resolución administrativa firme por infracciones tributarias muy graves, de seguridad social o del orden social, o cuando en el mismo plazo se hubiera dictado acuerdo firme de derivación de responsabilidad, salvo que en la fecha de presentación de la solicitud de exoneración hubiera satisfecho íntegramente su responsabilidad.

En el caso de infracciones graves, no podrán obtener la exoneración aquellos deudores que hubiesen sido sancionados por un importe que exceda del cincuenta por ciento de la cuantía susceptible de exoneración por la Agencia Estatal de Administración Tributaria a la que se refiere el artículo 489.1.5.º, salvo que en la fecha de presentación de la solicitud de exoneración hubieran satisfecho íntegramente su responsabilidad.

3.º Cuando el concurso haya sido declarado culpable. No obstante, si el concurso hubiera sido declarado culpable exclusivamente por haber incumplido el deudor el deber de solicitar oportunamente la declaración de concurso, el juez podrá atender a las circunstancias en que se hubiera producido el retraso.

4.º Cuando, en los diez años anteriores a la solicitud de la exoneración, haya sido declarado persona afectada en la sentencia de calificación del concurso de un tercero calificado como culpable, salvo que en la fecha de presentación de la solicitud de exoneración hubiera satisfecho íntegramente su responsabilidad.

5.º Cuando haya incumplido los deberes de colaboración y de información respecto del juez del concurso y de la administración concursal.

6.º Cuando haya proporcionado información falsa o engañosa o se haya comportado de forma temeraria o negligente al tiempo de contraer endeudamiento o de evacuar sus obligaciones, incluso sin que ello haya merecido sentencia de calificación del concurso como culpable. Para determinar la concurrencia de esta circunstancia el juez deberá valorar:

- a) La información patrimonial suministrada por el deudor al acreedor antes de la concesión del préstamo a los efectos de la evaluación de la solvencia patrimonial.
- b) El nivel social y profesional del deudor.
- c) Las circunstancias personales del sobreendeudamiento.
- d) En caso de empresarios, si el deudor utilizó herramientas de alerta temprana puestas a su disposición por las Administraciones Públicas.

2. En los casos a que se refieren los números 3.º y 4.º del apartado anterior, si la calificación no fuera aún firme, el juez suspenderá la decisión sobre la exoneración del pasivo insatisfecho hasta la firmeza de la calificación. En relación con el supuesto contemplado en el número 6.º del apartado anterior, corresponderá al juez del concurso la apreciación de las circunstancias concurrentes respecto de la aplicación o no de la excepción, sin perjuicio de la prejudicialidad civil o penal.

Artículo 488. Prohibición.

1. Para presentar una nueva solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho tras una exoneración mediante plan de pagos será preciso que hayan transcurrido, al menos, dos años desde la exoneración definitiva.

2. Para presentar una nueva solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho tras una exoneración con liquidación de la masa activa será preciso que hayan transcurrido, al menos, cinco años desde la resolución que hubiera concedido la exoneración.

3. Las nuevas solicitudes de exoneración del pasivo insatisfecho no alcanzarán en ningún caso al crédito público.

Subsección 2.^a De la extensión de la exoneración

Artículo 489. *Extensión de la exoneración.*

1. La exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de las deudas insatisfechas, salvo las siguientes:

1.^o Las deudas por responsabilidad civil extracontractual, por muerte o daños personales, así como por indemnizaciones derivadas de accidente de trabajo y enfermedad profesional, cualquiera que sea la fecha de la resolución que los declare.

2.^o Las deudas por responsabilidad civil derivada de delito.

3.^o Las deudas por alimentos.

4.^o Las deudas por salarios correspondientes a los últimos sesenta días de trabajo efectivo realizado antes de la declaración de concurso en cuantía que no supere el triple del salario mínimo interprofesional, así como los que se hubieran devengado durante el procedimiento, siempre que su pago no hubiera sido asumido por el Fondo de Garantía Salarial.

5.^o Las deudas por créditos de Derecho público. No obstante, las deudas para cuya gestión recaudatoria resulte competente la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrán exonerarse hasta el importe máximo de diez mil euros por deudor; para los primeros cinco mil euros de deuda la exoneración será íntegra, y a partir de esta cifra la exoneración alcanzará el cincuenta por ciento de la deuda hasta el máximo indicado. Asimismo, las deudas por créditos en seguridad social podrán exonerarse por el mismo importe y en las mismas condiciones. El importe exonerado, hasta el citado límite, se aplicará en orden inverso al de prelación legalmente establecido en esta ley y, dentro de cada clase, en función de su antigüedad.

6.^o Las deudas por multas a que hubiera sido condenado el deudor en procesos penales y por sanciones administrativas muy graves.

7.^o Las deudas por costas y gastos judiciales derivados de la tramitación de la solicitud de exoneración.

8.^o Las deudas con garantía real, sean por principal, intereses o cualquier otro concepto debido, dentro del límite del privilegio especial, calculado conforme a lo establecido en esta ley.

2. Excepcionalmente, el juez podrá declarar que no son total o parcialmente exonerables deudas no relacionadas en el apartado anterior cuando sea necesario para evitar la insolvencia del acreedor afectado por la extinción del derecho de crédito.

3. El crédito público será exonerable en la cuantía establecida en el párrafo segundo del apartado 1.5.^o, pero únicamente en la primera exoneración del pasivo insatisfecho, no siendo exonerable importe alguno en las sucesivas exoneraciones que pudiera obtener el mismo deudor.

Subsección 3.^a De los efectos de la exoneración

Artículo 490. *Efectos de la exoneración sobre los acreedores.*

Los acreedores cuyos créditos se extingan por razón de la exoneración no podrán ejercer ningún tipo de acción frente al deudor para su cobro, salvo la de solicitar la revocación de la exoneración.

Los acreedores por créditos no exonerables mantendrán sus acciones contra el deudor y podrán promover la ejecución judicial o extrajudicial de aquellos.

Artículo 491. *Efectos de la exoneración respecto de los bienes conyugales comunes.*

Si el concursado tuviere un régimen económico matrimonial de gananciales u otro de comunidad y no se hubiere procedido a la liquidación de ese régimen, la exoneración del pasivo insatisfecho que afecte a deudas gananciales contraídas por el cónyuge del

concurado o por ambos cónyuges no se extenderá a aquel, en tanto no haya obtenido él mismo el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho.

Artículo 492. *Efectos de la exoneración sobre obligados solidarios, fiadores, avalistas, aseguradores y quienes, por disposición legal o contractual, tengan obligación de satisfacer la deuda afectada por la exoneración.*

1. La exoneración no afectará a los derechos de los acreedores frente a los obligados solidariamente con el deudor y frente a sus fiadores, avalistas, aseguradores, hipotecante no deudor o quienes, por disposición legal o contractual, tengan obligación de satisfacer todo o parte de la deuda exonerada, quienes no podrán invocar la exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.

2. Los créditos por acciones de repetición o regreso quedarán afectados por la exoneración con liquidación de la masa activa o derivada del plan de pagos en las mismas condiciones que el crédito principal. Si el crédito de repetición o regreso gozare de garantía real será tratado como crédito garantizado.

Artículo 492 bis. *Efectos de la exoneración sobre las deudas con garantía real.*

1. Cuando se haya ejecutado la garantía real antes de la aprobación provisional del plan o antes de la exoneración en caso de liquidación, solo se exonerará la deuda remanente.

2. En el caso de deudas con garantía real cuya cuantía pendiente de pago cuando se presenta el plan exceda del valor de la garantía calculado conforme a lo previsto en el título V del libro primero se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Se mantendrán las fechas de vencimiento pactadas, pero la cuantía de las cuotas del principal y, en su caso, intereses, se recalculará tomando para ello solo la parte de la deuda pendiente que no supere el valor de la garantía. En caso de intereses variables, se efectuará el cálculo tomando como tipo de interés de referencia el que fuera de aplicación conforme a lo pactado a la fecha de aprobación del plan, sin perjuicio de su revisión o actualización posterior prevista en el contrato.

2.^a A la parte de la deuda que exceda del valor de la garantía se le aplicará lo dispuesto en el artículo 496 bis y recibirá en el plan de pagos el tratamiento que le corresponda según su clase. La parte no satisfecha quedará exonerada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 500.

3. Cualquier exoneración declarada respecto de una deuda con garantía real quedará revocada por ministerio de la ley si, ejecutada la garantía, el producto de la ejecución fuese suficiente para satisfacer, en todo o en parte, deuda provisional o definitivamente exonerada.

Artículo 492 ter. *Efectos de la exoneración respecto de sistemas de información crediticia.*

1. La resolución judicial que apruebe la exoneración mediante liquidación de la masa activa o la exoneración definitiva en caso de plan de pagos incorporará mandamiento a los acreedores afectados para que comuniquen la exoneración a los sistemas de información crediticia a los que previamente hubieran informado del impago o mora de deuda exonerada para la debida actualización de sus registros.

2. El deudor podrá recabar testimonio de la resolución para requerir directamente a los sistemas de información crediticia la actualización de sus registros para dejar constancia de la exoneración.

Subsección 4.^a De la revocación de la exoneración

Artículo 493. *Supuestos de revocación de la concesión de la exoneración.*

1. Cualquier acreedor afectado por la exoneración estará legitimado para solicitar del juez del concurso la revocación de la exoneración del pasivo insatisfecho en los siguientes casos:

1.^o Si se acreditara que el deudor ha ocultado la existencia de bienes, derechos o ingresos.

2.º Si, durante los tres años siguientes a la exoneración con liquidación de la masa activa, o a la exoneración provisional, en caso de plan de pagos, mejorase sustancialmente la situación económica del deudor por causa de herencia, legado o donación, o por juego de suerte, envite o azar, de manera que pudiera pagar la totalidad o al menos una parte de los créditos exonerados. En caso de que la posibilidad de pago fuera parcial, la revocación de la exoneración solo afectará a esa parte.

3.º Si en el momento de la solicitud estuviera en tramitación un procedimiento penal o administrativo de los previstos en los ordinales 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 487, y dentro de los tres años siguientes a la exoneración en caso de inexistencia o liquidación de la masa activa, o a la exoneración provisional en caso de plan de pagos, recayera sentencia condenatoria firme o resolución administrativa firme.

2. La revocación no podrá ser solicitada una vez transcurridos tres años a contar desde la exoneración con liquidación de la masa activa, o desde la exoneración provisional en caso de plan de pagos.

Artículo 493 bis. *Régimen de la revocación.*

1. La solicitud de revocación se tramitará conforme a lo establecido para el juicio verbal.

2. Hasta la celebración de la vista, cualquier acreedor podrá personarse para defender la solicitud de revocación de la exoneración. Cualquier acreedor afectado por la exoneración podrá solicitar averiguación de bienes a través de los medios electrónicos de los que disponga la Administración de Justicia. En cuanto a las titularidades de bienes inmuebles y derechos reales, podrá solicitarse a través de la página web de registradores, o en cualquier registro de la propiedad.

Artículo 493 ter. *Efectos de la revocación de la concesión de la exoneración.*

1. En los casos a que se refieren los ordinales 1.º y 3.º del apartado 1 del artículo 493, el juez, en la misma resolución en la que revoque la exoneración, acordará la reapertura del concurso de acreedores con simultánea reapertura de la sección de calificación.

2. En el caso a que se refiere el ordinal 2.º del apartado 1 del artículo 493, el juez dictará auto revocando total o parcialmente la exoneración concedida.

Los acreedores recuperarán sus acciones frente al deudor para hacer efectivos los créditos no satisfechos a la conclusión del concurso.

3. La resolución en la que se revoque total o parcialmente la exoneración se notificará a los acreedores personados en el concurso de acreedores del deudor a los que pudiera beneficiar.

Subsección 5.ª Efectos del pago por terceros de deuda no exonerable o no exonerada

Artículo 494. *Efectos del pago por terceros de la deuda no exonerable o no exonerada.*

1. Quienes, por disposición legal o contractual, tengan obligación de pago de la totalidad o parte de deuda no exonerable o no exonerada, adquirirán por el pago los derechos de repetición, regreso y subrogación frente al deudor y frente a los obligados solidariamente con el deudor, sus fiadores, avalistas, aseguradores y demás obligados por causa legal o contractual respecto de la deuda.

2. Lo previsto en el apartado 1 se aplicará igualmente, en los términos establecidos en la legislación civil, en caso de pago voluntario hecho por tercero de deuda no exonerable o no exonerada.

Sección 3.ª De las modalidades de la exoneración

Subsección 1.ª De la exoneración con plan de pagos

Artículo 495. *Solicitud de exoneración mediante plan de pagos.*

1. El deudor podrá solicitar la exoneración del pasivo con sujeción a un plan de pagos y sin liquidación de la masa activa. En la solicitud, el deudor deberá aceptar que la concesión de la exoneración se haga constar en el Registro público concursal durante el plazo de cinco años o el plazo inferior que se establezca en el plan de pagos. Deberá acompañar a la solicitud las declaraciones presentadas o que debieran presentarse del impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los tres últimos ejercicios finalizados a la fecha de la solicitud, y las de las restantes personas de su unidad familiar.

2. La solicitud de exoneración mediante plan de pagos podrá presentarse en cualquier momento antes de que el juez acuerde la liquidación de la masa activa.

Artículo 496. *Contenido del plan de pagos.*

1. En la propuesta de plan de pagos deberá incluir expresamente el deudor el calendario de pagos de los créditos exonerables que, según esa propuesta, vayan a ser satisfechos dentro del plazo que haya establecido el plan.

2. La propuesta de plan de pagos deberá también relacionar en detalle los recursos previstos para su cumplimiento, así como para la satisfacción de las deudas no exonerables y de las nuevas obligaciones por alimentos, las derivadas de su subsistencia o las que genere su actividad, con especial atención a la renta y recursos disponibles futuros del deudor y su previsible variación durante el plazo del plan y, en su caso, el plan de continuidad de actividad empresarial o profesional del deudor o de la nueva que pretenda emprender y los bienes y derechos de su patrimonio que considere necesarios para una u otra.

El plan de pagos podrá incluir cesiones en pago de bienes o derechos, siempre que no resulten necesarios para la actividad empresarial o profesional del deudor durante el plazo del plan de pagos; que su valor razonable, calculado conforme a lo previsto en el artículo 273, sea igual o inferior al crédito que se extingue o, en otro caso, el acreedor integrará la diferencia en el patrimonio del deudor; y que se cuente con el consentimiento o aceptación del acreedor.

El plan podrá establecer pagos de cuantía determinada, pagos de cuantía determinable en función de la evolución de la renta y recursos disponibles del deudor o combinaciones de unos y otros.

El plan de pagos no podrá consistir en la liquidación total del patrimonio del deudor, ni alterar el orden de pago de los créditos legalmente establecidos, salvo con el expreso consentimiento de los acreedores preteridos o postergados.

Artículo 496 bis. *Vencimiento e intereses.*

1. Los créditos afectados por la exoneración se entenderán vencidos con la resolución judicial que conceda la exoneración provisional, descontándose su valor al tipo de interés legal.

2. Los créditos exonerables no devengarán intereses durante el plazo del plan de pagos.

3. Los créditos no exonerables tampoco devengarán intereses, salvo que gocen de garantía real, hasta el valor de garantía, conforme a las reglas establecidas en este capítulo.

Artículo 497. *Duración del plan de pagos.*

1. La duración del plan de pagos será, con carácter general, de tres años.

2. La duración del plan de pagos será de cinco años en los siguientes casos:

1.º Cuando no se realice la vivienda habitual del deudor y, cuando corresponda, de su familia.

2.º Cuando el importe de los pagos dependa exclusiva o fundamentalmente de la evolución de la renta y recursos disponibles del deudor.

3. El plazo del plan de pagos comenzará a correr desde la fecha de la aprobación judicial.

Artículo 498. *Aprobación del plan de pagos.*

1. El letrado de la Administración de Justicia dará traslado de la propuesta de plan de pagos a los acreedores personados, a fin de que, dentro del plazo de diez días, puedan alegar cuanto estimen oportuno en relación con la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales para la exoneración o con la propuesta de plan de pagos presentada. Los acreedores personados podrán proponer el establecimiento de medidas limitativas o prohibitivas de los derechos de disposición o administración del deudor, durante el plan de pagos.

2. Presentadas las alegaciones de los acreedores, o transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior, el juez, previa verificación de la concurrencia de los presupuestos y requisitos establecidos en esta ley, del contenido del plan de pagos y de las posibilidades objetivas de que pueda ser cumplido, denegará o concederá provisionalmente la exoneración del pasivo insatisfecho, con aprobación del plan de pagos en los términos de la propuesta o con las modificaciones que estime oportunas, consten o no en las alegaciones de los acreedores.

Artículo 498 bis. *Impugnación del plan de pagos.*

1. Dentro de los diez días siguientes, cualquier acreedor afectado por la exoneración podrá impugnarla, y el juez no la concederá, en cualquiera de siguientes casos:

1.º Cuando el plan de pagos no le garantizara al menos el pago de la parte de sus créditos que habría de satisfacerse en la liquidación concursal.

2.º Cuando el plan de pagos no incluya la realización y aplicación al pago de la deuda exonerable, de la deuda no exonerable o de las nuevas obligaciones del deudor de la totalidad de los activos que no resulten necesarios para la actividad empresarial o profesional del deudor o de su vivienda habitual, siempre que los acreedores impugnantes representen al menos el cuarenta por ciento del pasivo total de carácter exonerable.

3.º Cuando se constatará la oposición al plan de pagos por parte de acreedores que representen más del ochenta por ciento de la deuda exonerable afectada por el plan de pagos, salvo que el juez, atendiendo a las particulares circunstancias del caso, lo imponga.

4.º Cuando el plan no destinara a la satisfacción de la deuda exonerable la totalidad de las rentas y recursos previsibles del deudor que excedan del mínimo legalmente inembargable, de lo preciso para el cumplimiento de las nuevas obligaciones del deudor durante el plazo del plan de pagos, siempre que se entiendan razonables a la vista de las circunstancias, y de lo requerido para el cumplimiento de los vencimientos de la deuda no exonerable durante el plazo del plan de pagos.

5.º Cuando no concurren los presupuestos y requisitos legales para la exoneración.

2. Todas las impugnaciones se tramitarán conjuntamente por el cauce del incidente concursal. De las impugnaciones presentadas se dará traslado al deudor, y al resto de acreedores para que puedan formular oposición.

3. La sentencia que resuelva la impugnación deberá dictarse dentro de los treinta días siguientes a aquel en que hubiera finalizado la tramitación del incidente y será susceptible de recurso de apelación, sin efectos suspensivos.

Artículo 498 ter. *Efectos de la exoneración provisional.*

1. La resolución judicial que conceda la exoneración provisional producirá efectos desde el término del plazo para la impugnación, si no se hubiera deducido, o desde la fecha de la sentencia judicial que la rechace.

2. Desde la eficacia de la exoneración provisional, cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, que quedarán sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio plan de pagos.

3. Los deberes de colaboración e información subsistirán hasta la exoneración definitiva. Con periodicidad semestral, el deudor informará al juez del concurso acerca del cumplimiento del plan de pagos, así como de cualquier alteración patrimonial significativa.

Artículo 499. *Extensión de la exoneración en caso de plan de pagos.*

1. La exoneración se extenderá a la parte del pasivo exonerable que, conforme al plan, vaya a quedar insatisfecha.
2. Las acciones declarativas y de ejecución de los acreedores de deuda no exonerable o de las nuevas obligaciones asumidas por el deudor durante el plazo del plan de pagos se ejercitarán ante el juez del concurso por los trámites del incidente concursal.

Artículo 499 bis. *Alteración significativa de la situación económica del deudor.*

1. Cuando, tras la eficacia de la exoneración provisional, se produjera una alteración significativa de la situación económica del deudor, tanto este como cualquiera de los acreedores afectados por la exoneración podrán solicitar del juez la modificación del plan de pagos aprobado.
2. De la solicitud se dará traslado al deudor y a los acreedores afectados.
3. La tramitación, aprobación e impugnación de la modificación del plan de pagos se realizará en los plazos y en la forma prevista para el plan de pagos original, y producirá los mismos efectos.
4. No podrá aprobarse más de una modificación del plan de pagos conforme a lo previsto en este artículo.

Artículo 499 ter. *Revocación de la exoneración en caso de plan de pagos.*

1. Cualquier acreedor afectado por la exoneración estará legitimado para solicitar del juez del concurso la revocación de la concesión provisional de la exoneración del pasivo insatisfecho si el deudor incumpliere el plan de pagos.
2. En el caso de que los pagos previstos en el plan dependan exclusiva o fundamentalmente de la evolución de la renta y recursos disponibles del deudor, también podrá revocarse la exoneración provisional a solicitud de cualquiera de esos acreedores si, al término del plazo del plan de pagos, se evidenciase que el deudor no hubiera destinado a la satisfacción de la deuda exonerable la totalidad de las rentas y recursos efectivos del deudor que excedan del mínimo legalmente inembargable, de lo preciso para el cumplimiento de las nuevas obligaciones del deudor durante el plazo del plan de pagos, siempre que se entiendan razonables a la vista de las circunstancias, y de lo requerido para el cumplimiento de los vencimientos de la deuda no exonerable durante el plazo del plan de pagos.
3. La revocación de la exoneración provisional supondrá la resolución del plan de pagos y de sus efectos sobre los créditos, y la apertura de la liquidación de la masa activa. No obstante, los actos realizados en ejecución del plan de pagos producirán plenos efectos, salvo que se probare la existencia de fraude, contravención del propio plan, o alteración de la igualdad de trato de los acreedores.

Artículo 500. *Exoneración definitiva en caso de plan de pagos.*

1. Transcurrido el plazo fijado para el cumplimiento del plan de pagos sin que se haya revocado la exoneración, el juez del concurso dictará auto concediendo la exoneración definitiva del pasivo insatisfecho.
2. Aunque el deudor no hubiese cumplido en su integridad el plan de pagos, el juez, previa audiencia de los acreedores, atendiendo a las circunstancias del caso, podrá conceder la exoneración definitiva del pasivo insatisfecho cuando el incumplimiento del plan de pagos resultara de accidente o enfermedad, u otros acontecimientos graves e imprevisibles, que afecten al deudor o a quienes con él convivan, siempre que el deudor hubiera en todo caso cumplido las limitaciones o prohibiciones a las facultades de disposición o administración, así como las medidas de cesión en pago, que se establezcan en el plan de pagos.
3. La resolución por la que se conceda la exoneración definitiva del pasivo insatisfecho se publicará en el Registro público concursal. Contra esta resolución no cabrá recurso alguno.

Artículo 500 bis. *Cambio de modalidad de exoneración.*

El deudor que hubiera solicitado y obtenido la exoneración provisional mediante un plan de pagos podrá dejarla sin efecto, solicitando la exoneración con liquidación de la masa activa conforme a lo previsto en la subsección siguiente. Si se hubiera revocado la exoneración provisional o no procediera la exoneración definitiva con un plan de pagos, el deudor podrá igualmente solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho con liquidación de la masa activa.

Subsección 2.^a De la exoneración con liquidación de la masa activa

Artículo 501. *Solicitud de exoneración tras la liquidación de la masa activa.*

1. En los casos de concurso sin masa en los que no se hubiera acordado la liquidación de la masa activa el concursado podrá presentar ante el juez del concurso solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho dentro de los diez días siguientes a contar bien desde el vencimiento del plazo para que los acreedores legitimados puedan solicitar el nombramiento de administrador concursal sin que lo hubieran hecho, bien desde la emisión del informe por el administrador concursal nombrado si no apreciare indicios suficientes para la continuación del procedimiento.

2. Las mismas reglas se aplicarán en los casos de insuficiencia sobrevenida de la masa activa para satisfacer todos los créditos contra la masa y en los que, liquidada la masa activa, el líquido obtenido fuera insuficiente para el pago de la totalidad de los créditos concursales reconocidos. El concursado podrá presentar ante el juez del concurso solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho dentro del plazo de audiencia concedido a las partes para formular oposición a la solicitud de conclusión del concurso.

3. En la solicitud el concursado deberá manifestar que no está incurso en ninguna de las causas establecidas en esta ley que impiden obtener la exoneración, y acompañar las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los tres últimos años anteriores a la fecha de la solicitud que se hubieran presentado o debido presentarse.

4. El letrado de la Administración de Justicia dará traslado de la solicitud del deudor a la administración concursal y a los acreedores personados para que dentro del plazo de diez días aleguen cuanto estimen oportuno en relación a la concesión de la exoneración.

Artículo 502. *Resolución sobre la solicitud.*

1. Si la administración concursal y los acreedores personados mostraran conformidad a la solicitud del deudor o no se opusieran a ella dentro del plazo legal, el juez del concurso, previa verificación de la concurrencia de los presupuestos y requisitos establecidos en esta ley, concederá la exoneración del pasivo insatisfecho en la resolución en la que declare la conclusión del concurso.

2. La oposición solo podrá fundarse en la falta de alguno de los presupuestos y requisitos establecidos en esta ley. La oposición se sustanciará por el trámite del incidente concursal.

3. No podrá dictarse auto de conclusión del concurso hasta que gane firmeza la resolución que recaiga en el incidente concediendo o denegando la exoneración solicitada.

CAPÍTULO III

De la reapertura del concurso

Artículo 503. *Reapertura del concurso.*

En los casos en los que proceda, la reapertura del concurso será declarada por el mismo juzgado que hubiera conocido del procedimiento y se tramitará en los mismos autos.

Artículo 504. *Reapertura del concurso del deudor persona natural.*

1. La reapertura del concurso del deudor persona natural solo podrá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la conclusión por liquidación o insuficiencia de la masa activa.
2. La declaración de concurso de deudor persona natural después de los cinco años siguientes a la conclusión de otro por liquidación o insuficiencia de la masa activa tendrá la consideración de nuevo concurso.

Artículo 505. *Reapertura del concurso concluido por deudor persona jurídica.*

1. La reapertura del concurso del deudor persona jurídica por liquidación o por insuficiencia de la masa activa solo podrá tener lugar cuando, después de la conclusión, aparezcan nuevos bienes.
2. En el año siguiente a la fecha de la conclusión del concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa, cualquiera de los acreedores insatisfechos podrá solicitar la reapertura del concurso. En la solicitud de reapertura deberán expresarse las concretas acciones de reintegración que deban ejercitarse o, en su caso, exponerse aquellos hechos relevantes que pudieran conducir a la calificación de concurso como culpable, salvo que, en el concurso concluido, ya se hubiera calificado el concurso como culpable.
3. En la resolución judicial por la que se acuerde la reapertura del concurso, el juez ordenará la liquidación de los bienes y derechos aparecidos con posterioridad a la conclusión.

Artículo 506. *Publicidad.*

1. A la reapertura del concurso se le dará la misma publicidad que la que se hubiera dado a la declaración de concurso.
2. En caso de reapertura del concurso de persona jurídica, en el propio auto en que se acuerde la reapertura el juez ordenará la reapertura de la hoja registral de la concursada en la forma prevista en el Reglamento del Registro mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio.

Artículo 507. *Inventario y lista de acreedores en caso de reapertura.*

1. Los textos definitivos del inventario y de la lista de acreedores se actualizarán por la administración concursal en el plazo de dos meses.
2. La actualización se limitará, en cuanto al inventario, a suprimir de la relación los bienes y derechos aquellos que hubiesen salido del patrimonio del deudor, a corregir la valoración de los subsistentes y a incorporar y valorar los que hubiesen aparecido con posterioridad; y, en cuanto a la lista de acreedores, a indicar la cuantía actual y demás modificaciones acaecidas respecto de los créditos subsistentes y a incorporar a la relación los créditos posteriores.
3. La actualización se realizará y aprobará de conformidad con lo dispuesto en los títulos IV y V del libro I de esta ley para la determinación de la masa activa y pasiva.
4. La publicidad del informe de la administración concursal y de los documentos actualizados y la impugnación de estos se regirán por lo dispuesto en los capítulos I y II del título VI del libro I de esta ley. El juez rechazará de oficio y sin ulterior recurso aquellas pretensiones que no se refieran estrictamente a las cuestiones objeto de actualización.

TÍTULO XII

De las normas procesales generales, del procedimiento abreviado, del incidente concursal y del sistema de recursos

CAPÍTULO I

De la tramitación del procedimiento

Artículo 508. *Secciones.*

1. El procedimiento de concurso se dividirá en las siguientes secciones, ordenándose las actuaciones de cada una de ellas en cuantas piezas separadas sean necesarias o convenientes:

1.^a La sección primera comprenderá lo relativo a la declaración de concurso, a las medidas cautelares, a la conclusión y, en su caso, a la reapertura del concurso.

2.^a La sección segunda comprenderá lo relativo a la administración concursal, al nombramiento y cese del titular o titulares de este órgano y, en su caso, del auxiliar delegado, a la determinación de las facultades de este órgano, al ejercicio del cargo, a la retribución, a la rendición de cuentas y, en su caso, a la responsabilidad civil en que el administrador o administradores concursales hubieran podido incurrir. En esta sección se incluirá en pieza separada el informe de la administración concursal con los documentos que lo acompañen y, en su caso, la relación definitiva de acreedores.

3.^a La sección tercera comprenderá lo relativo a la determinación de la masa activa, los incidentes relativos a qué bienes y derechos son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, a los alzamientos de los embargos, a las autorizaciones judiciales y a los créditos contra la masa. En esta sección se incluirá en pieza separada cada uno de los incidentes relativos a la reintegración y a la reducción de la masa activa. En esta sección se incluirán igualmente en pieza separada las ejecuciones que se inicien o se reanuden contra los bienes y derechos de la masa activa.

4.^a La sección cuarta comprenderá lo relativo a la determinación de la masa pasiva, a la comunicación, reconocimiento, graduación y clasificación de los créditos concursales y al pago de los acreedores. En esta sección se incluirá en pieza separada cada uno de los incidentes relativos a la inclusión o exclusión de créditos concursales, así como a la cuantía o a la clasificación de los reconocidos. En esta sección se incluirán igualmente en pieza separada los juicios declarativos que se acumulen al concurso de acreedores.

5.^a La sección quinta comprenderá en piezas separadas lo relativo al convenio y a la liquidación.

6.^a La sección sexta comprenderá lo relativo a la calificación del concurso, a los efectos de la calificación y a la ejecución de la sentencia de calificación del concurso como culpable.

2. En caso de concursos conexos, se abrirán tantas secciones como concursos se hubieran declarado conjuntamente o se hubieran acumulado, salvo las secciones tercera y cuarta que serán comunes cuando el juez hubiera acordado acumulación de masas.

Artículo 508 bis. *Duración del procedimiento.*

La duración del procedimiento de concurso, desde la apertura de la sección primera al cierre de la quinta previstas en el artículo anterior, no podrá ser superior a doce meses, si bien el juez podrá acordar una ampliación del plazo de duración del mismo si fuera necesario en atención a la complejidad del concurso o a las circunstancias justificadas que pudieran concurrir.

Artículo 509. *Partes necesarias de las secciones.*

1. En las distintas secciones del concurso serán reconocidos como parte, sin necesidad de comparecencia en forma, el deudor que hubiera comparecido en el concurso de acreedores y la administración concursal.

2. En la sección sexta solo serán partes necesarias la administración concursal y, si comparecen en ella, las personas que, según el informe de calificación, pudieran quedar

afectadas por la calificación y los acreedores que hubieran propuesto en tiempo y forma la calificación del concurso como culpable.

Artículo 510. *Representación y defensa del deudor.*

El concursado actuará siempre representado por procurador y asistido de letrado.

Artículo 511. *Actuación de la administración concursal.*

La administración concursal será oída siempre sin necesidad de comparecencia en forma, pero cuando intervenga en incidentes o recursos deberá hacerlo asistida de letrado. Cuando el nombrado administrador concursal o el auxiliar delegado tengan la condición de letrado, la dirección técnica de estos incidentes y recursos se entenderá incluida en las funciones de la administración concursal o del auxiliar delegado.

Artículo 512. *Representación y defensa de los acreedores y demás legitimados.*

1. Los acreedores y los demás legitimados para solicitar la declaración de concurso actuarán representados por procurador y asistidos por letrado para solicitar esa declaración y para comparecer en el procedimiento, así como para presentar solicitudes o demandas, actuar en los incidentes que se incoen o interponer recursos.

2. Los acreedores podrán solicitar de la administración concursal en cualquier momento el examen de aquellos documentos o de aquellos informes que consten en autos sobre los créditos que hubieran comunicado.

3. Cualesquiera otras personas que tengan interés legítimo en el concurso podrán comparecer siempre que lo hagan representados por procurador y asistidos de letrado.

Artículo 513. *Representación y defensa de las Administraciones públicas y de los trabajadores.*

1. Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido para las Administraciones públicas en la normativa procesal específica.

2. Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido para la representación y defensa de los trabajadores en la Ley reguladora de la jurisdicción social, incluidas las facultades atribuidas a los graduados sociales y a los sindicatos para el ejercicio de cuantas acciones y recursos sean precisos en el proceso concursal para la efectividad de los créditos y derechos laborales.

Artículo 514. *Condición de parte del Fondo de Garantía Salarial.*

El Fondo de Garantía Salarial será parte del procedimiento siempre que deba abonar salarios e indemnizaciones a los trabajadores, sea en concepto de créditos contra la masa o de créditos concursales.

Artículo 515. *Sustanciación de oficio.*

Declarado el concurso, el Letrado de la Administración de Justicia impulsará de oficio el proceso.

Artículo 516. *Plazos para proveer.*

Cuando la ley no fije plazo para dictar una resolución, deberá dictarse sin dilación.

Artículo 517. *Extensión de facultades del juez del concurso.*

1. El juez podrá habilitar los días y horas necesarios para la práctica de las diligencias que considere urgentes en beneficio del concurso. El Letrado de la Administración de Justicia podrá habilitar los días y horas necesarios para la práctica de aquellas actuaciones procesales por él ordenadas o de las que tuvieran como finalidad dar cumplimiento a las resoluciones dictadas por el juez.

2. El juez podrá realizar actuaciones de prueba fuera del ámbito de su competencia territorial, poniéndolo previamente en conocimiento del juez competente, cuando no se

perjudique la competencia del juez correspondiente y venga justificado por razones de economía procesal.

Artículo 518. *Autorizaciones judiciales.*

1. En los casos en que la ley establezca la necesidad de obtener autorización del juez o los administradores concursales la consideren conveniente, la solicitud se formulará por escrito.

2. De la solicitud presentada se dará traslado a todas las partes que deban ser oídas respecto de su objeto, concediéndoles para alegaciones plazo de igual duración no inferior a tres días ni superior a diez, atendidas la complejidad e importancia de la cuestión.

3. El juez resolverá sobre la solicitud mediante auto dentro de los cinco días siguientes al último vencimiento.

4. Contra el auto que conceda o deniegue la autorización solicitada no cabrá más recurso que el de reposición.

Artículo 519. *Prejudicialidad penal.*

La incoación de procedimientos criminales relacionados con el deudor o por hechos que tuvieran relación o influencia en el concurso de acreedores no provocará la suspensión de la tramitación de este, ni de ninguna de las secciones en que se divide.

Artículo 520. *Medidas cautelares a solicitud de jueces o tribunales del orden jurisdiccional penal.*

1. Admitida a trámite querrela o denuncia criminal contra el deudor o por hechos que tuvieran relación o influencia en el concurso, será competencia exclusiva del juez del concurso, adoptar, a solicitud del juez o tribunal del orden jurisdiccional penal, cualquier medida cautelar de carácter patrimonial que afecte a la masa activa, incluidas las de retención de pagos a los acreedores inculcados en procedimientos criminales u otras análogas.

2. Las medidas cautelares acordadas en ningún caso deben impedir continuar la tramitación del procedimiento concursal, y se acordarán del modo más conveniente para garantizar la ejecución de los pronunciamientos patrimoniales de la eventual condena penal.

3. Las medidas cautelares acordadas no podrán alterar o modificar la clasificación de los créditos concursales, ni las preferencias de pagos establecida en esta ley.

Artículo 521. *Derecho procesal supletorio.*

En lo no previsto en esta ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 522. *Aplicación facultativa del procedimiento abreviado.*

(Suprimido)

Artículo 523. *Aplicación obligatoria del procedimiento abreviado.*

(Suprimido)

Artículo 524. *Transformación del procedimiento.*

(Suprimido)

Artículo 525. *Reducción de los plazos para las actuaciones de la administración concursal.*

(Suprimido)

Artículo 526. *Tramitación de las impugnaciones.*

(Suprimido)

Artículo 527. *Plazo para la presentación ordinaria de propuesta de convenio.*

(Suprimido)

Artículo 528. *Apertura de la fase de liquidación.*

(Suprimido)

Artículo 529. *Solicitud de concurso con presentación de propuesta anticipada de convenio.*

(Suprimido)

Artículo 530. *Solicitud de concurso con presentación de plan de liquidación.*

(Suprimido)

Artículo 531. *Normas que rigen el procedimiento abreviado.*

(Suprimido)

CAPÍTULO II

Del incidente concursal

Artículo 532. *Ámbito del incidente concursal.*

1. Todas las cuestiones que se susciten durante el concurso y no tengan señalada en esta ley otra tramitación, así como las acciones que deban ser ejercitadas ante el juez del concurso, se tramitarán por el cauce del incidente concursal.

2. No se admitirán aquellos incidentes concursales que tengan por objeto solicitar la realización de determinados actos de administración o impugnarlos por razones de oportunidad.

Artículo 533. *Continuación de la tramitación del concurso de acreedores.*

1. Los incidentes concursales no suspenderán la tramitación del concurso de acreedores.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, el juez, una vez incoado un incidente, podrá acordar, de oficio o a instancia de parte, la suspensión de aquellas actuaciones que estime puedan verse afectadas por la resolución que se dicte.

Artículo 534. *Partes en el incidente concursal.*

1. En el incidente concursal se considerarán partes demandadas aquellas contra las que se dirija la demanda.

2. Cualquier persona comparecida en el concurso podrá intervenir en el incidente concursal conforme al régimen establecido en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la intervención de sujetos originariamente no demandantes ni demandados, sin necesidad de especial pronunciamiento del tribunal, ni audiencia de las partes cuando se trate de aquellas que ostenten previamente la condición de parte en el concurso o se trate de acreedores incluidos en la lista de acreedores.

Artículo 535. *Régimen del incidente concursal.*

El incidente concursal se tramitará en la forma establecida en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil para el juicio verbal con las especialidades establecidas en esta ley.

Artículo 536. *Demanda incidental y admisión a trámite.*

1. La demanda se presentará en la forma prevista en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para el juicio ordinario.

2. Si el juez estima que la cuestión planteada es impertinente o carece de entidad necesaria para tramitarla por la vía incidental, resolverá, mediante auto, su inadmisión y, si procediera, acordará que se dé a la cuestión planteada la tramitación que corresponda. Contra este auto cabrá recurso de apelación.

3. En los demás casos, dictará providencia admitiendo a trámite el incidente y acordando se emplace a las demás partes personadas, con entrega de copia de la demanda o demandas, para que en el plazo común de diez días contesten en la forma prevenida en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para el juicio ordinario.

Artículo 537. *Acumulación de demandas incidentales.*

Cuando en un incidente se acumulen demandas cuyos pedimentos no resulten coincidentes, las partes que intervengan tendrán que contestar a las demandas a cuyas pretensiones se opongan, si el momento de su intervención lo permitiese, y expresar con claridad y precisión la tutela concreta que soliciten. De no hacerlo así, el juez rechazará de plano su intervención, sin que contra esta resolución quepa recurso alguno.

Artículo 538. *Cuestiones procesales.*

Si en la contestación se plantearan cuestiones procesales o se suscitaran por el demandante a la vista de este escrito en el plazo de cinco días desde que se le hubiera dado traslado del mismo, el juez las resolverá dictando la resolución que proceda conforme a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para la resolución escrita de este tipo de cuestiones conforme a lo previsto en la audiencia previa del juicio ordinario.

Artículo 539. *Proposición de medios de prueba.*

1. En el incidente concursal, las pruebas se propondrán en los escritos de alegaciones, resolviéndose sobre la admisión mediante auto.

2. La aportación de la prueba documental no será necesaria si los documentos constasen en el concurso de acreedores, pero la parte interesada deberá designar el documento completo que proponga como prueba y señalar en qué trámite fue presentado.

Artículo 540. *Vista y sentencia.*

1. El incidente concursal finalizará mediante sentencia.

2. El juez dictará sentencia sin citación a las partes para la vista y sin más trámites en los siguientes supuestos:

1.º Cuando no se haya presentado escrito de contestación a la demanda o no exista discusión sobre los hechos o estos no sean relevantes a juicio del juez y no se hayan admitido medios de prueba.

2.º Cuando la única prueba que resulte admitida sea la de documentos, y estos ya se hubieran aportado al proceso sin resultar impugnados.

3.º Cuando solo se hayan aportado informes periciales y las partes no soliciten ni el juez considere necesaria la presencia de los peritos en la vista para la ratificación de su informe.

3. En caso de que proceda la celebración de vista, esta se desarrollará en la forma prevista en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para los juicios verbales. Tras la práctica de la prueba, se otorgará a las partes un trámite oral de conclusiones.

Artículo 541. *Incidente concursal en materia laboral.*

1. Se dilucidarán por el trámite del incidente concursal en materia laboral las acciones que los trabajadores o el Fondo de Garantía Salarial ejerciten contra el auto que decida sobre la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos y la reducción de jornada por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción que, conforme a la ley, tengan carácter colectivo, así como las de trabajadores que tengan la condición de personal de alta dirección contra la decisión de la administración concursal de extinguir o suspender los contratos suscritos por el concursado con estos.

2. Los trabajadores deberán presentar la demanda, conforme a lo establecido en la legislación procesal civil en el plazo de un mes desde que conocieron o pudieron conocer la resolución judicial y el Fondo de Garantía Salarial desde que se le notifique la resolución. El personal de alta dirección deberá presentar la demanda en el mismo plazo desde que la administración concursal le notifique la decisión adoptada.

3. En el caso de que la demanda contuviera defectos, omisiones o imprecisiones, el Letrado de la Administración de la Justicia lo advertirá al demandante o demandantes a fin de que lo subsanen en el plazo de cuatro días, con el apercibimiento de que de no subsanarse procederá su archivo. En ningún caso podrá inadmitirse la demanda por estimar que la cuestión planteada fuera intrascendente o careciera de la entidad necesaria para tramitarse por vía incidental.

4. Admitida la demanda, el Letrado de la Administración de Justicia señalará dentro de los diez días siguientes el día y hora en que habrá de tener lugar el acto del juicio, citando a los demandados con entrega de copia de la demanda y demás documentos, debiendo mediar en todo caso un mínimo de cuatro días entre la citación y la efectiva celebración del juicio, que comenzará con el intento de conciliación o avenencia sobre el objeto del incidente. De no lograrse esta se ratificará el actor en su demanda o la ampliará sin alterar sustancialmente sus pretensiones, contestando oralmente el demandado, y proponiendo las partes a continuación las pruebas sobre los hechos en los que no hubiera conformidad, continuando el procedimiento conforme a los trámites del juicio verbal de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, si bien tras la práctica de la prueba se otorgará a las partes un trámite de conclusiones.

5. Tras la práctica de la prueba se otorgará a las partes un trámite oral de conclusiones.

Artículo 542. *Costas.*

1. La sentencia que recaiga en el incidente concursal se registrará en materia de costas por lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, tanto en cuanto a su imposición como en lo relativo a su exacción, y serán inmediatamente exigibles, una vez firme la sentencia, con independencia del estado en que se encuentre el concurso.

2. La sentencia que recaiga en el incidente concursal en materia laboral se registrará en materia de costas por lo dispuesto en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social.

Artículo 543. *Cosa juzgada.*

Una vez firmes, las sentencias que pongan fin a los incidentes concursales producirán efectos de cosa juzgada.

CAPÍTULO III

De los recursos

Artículo 544. *Recursos contra resoluciones del Letrado de la Administración de Justicia.*

Los recursos contra las resoluciones dictadas por el Letrado de la Administración de Justicia en el concurso serán los mismos que prevé la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y se sustanciarán en la forma que en ella se determina.

Artículo 545. *Recursos contra las resoluciones del juez.*

Los recursos contra las resoluciones dictadas por el juez en el concurso se sustanciarán en la forma prevista por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las modificaciones que se indican en los artículos siguientes y sin perjuicio de lo previsto en esta ley en materia laboral.

Artículo 546. *Recursos contra providencias y autos.*

Contra las providencias y autos que dicte el juez del concurso solo cabrá recurso de reposición, salvo que en esta ley se excluya todo recurso o, en el caso de los autos, se otorgue expresamente recurso de apelación.

Artículo 547. *Recursos contra sentencias.*

Contra las sentencias dictadas por el juez del concurso cabrá recurso de apelación.

Artículo 548. *Carácter preferente.*

Los recursos de apelación que se interpongan contra las sentencias y, en su caso, contra los autos dictadas por el juez del concurso se tramitarán con carácter preferente y deberán estar resueltos dentro de los dos meses siguientes a la recepción de las actuaciones por la Audiencia Provincial.

Artículo 549. *Suspensión de actuaciones.*

1. Al admitir un recurso de apelación, el juez del concurso, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar motivadamente la suspensión de aquellas actuaciones que puedan verse afectadas por su resolución.

2. Si al recurrir la sentencia de aprobación del convenio se hubiera solicitado la suspensión de los efectos de este, el juez podrá acordarla con carácter total o parcial.

3. La decisión del juez sobre la suspensión de actuaciones o el retraso de la eficacia del convenio, podrá ser revisada por la Audiencia Provincial a solicitud de parte formulada mediante escrito presentado ante aquella en los cinco días siguientes a la notificación de la decisión del juez del concurso. Esta cuestión habrá de ser resuelta con carácter previo al examen del fondo del recurso y dentro de los diez días siguientes a la recepción de los autos por el tribunal.

4. Contra el auto que dicte la Audiencia Provincial no cabe interponer recurso alguno.

Artículo 550. *Recursos extraordinarios.*

Contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales relativas a la aprobación o cumplimiento del convenio, a la calificación o conclusión del concurso, o que resuelvan acciones de las comprendidas en las secciones tercera y cuarta podrá interponerse recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, de acuerdo con los criterios de admisión establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 551. *Recursos en materia laboral.*

1. Contra el auto que decida sobre la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contratos o la reducción de jornada, por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción que, conforme a la ley, tengan carácter colectivo y contra la sentencia que resuelva incidentes concursales relativos a acciones sociales cuyo conocimiento corresponda al juez del concurso, cabrá recurso de suplicación y los demás recursos previstos en la Ley reguladora de la jurisdicción social, que se tramitarán y resolverán ante los órganos jurisdiccionales del orden social, sin que ninguno de ellos tenga efectos suspensivos sobre la tramitación del concurso ni de ninguno de sus incidentes, secciones o piezas separadas.

2. La legitimación para recurrir el auto indicado en el apartado anterior corresponde a la administración concursal, al concursado, a los trabajadores a través de sus representantes y al Fondo de Garantía Salarial, así como, en caso de declaración de la existencia de grupo laboral de empresas, a aquellas entidades que lo integren.

TÍTULO XIII

De la publicidad del concurso

CAPÍTULO I

De la publicidad telemática

Artículo 552. *Publicidad por medios electrónicos.*

La publicidad de la declaración de concurso, la publicidad de aquellas otras resoluciones exigida por esta ley y las notificaciones y comunicaciones que procedan se realizará por medios electrónicos.

CAPÍTULO II

De los edictos

Artículo 553. *Edictos.*

1. El traslado de los oficios con los edictos se realizará preferentemente por vía telemática desde el juzgado a los medios de publicidad correspondientes.

2. Excepcionalmente, y si lo previsto en el apartado anterior no fuera posible, los oficios con los edictos serán entregados al procurador del solicitante del concurso, quien deberá remitirlos de inmediato a los correspondientes medios de publicidad.

3. Si el solicitante del concurso fuese una Administración pública que actuase representada y defendida por sus servicios jurídicos, el traslado de los oficios se realizará directamente por el Letrado de la Administración de Justicia a los medios de publicidad.

Artículo 554. *Difusión de los edictos.*

La publicidad exigida por esta ley de los edictos relativos a resoluciones dictadas por el juez del concurso se entenderá cumplida mediante la inserción en el tablón de anuncios del juzgado y en el Registro público concursal y, si así lo estableciera, en el «Boletín Oficial del Estado».

CAPÍTULO III

De los mandamientos

Artículo 555. *Mandamientos.*

1. Los asientos exigidos por esta ley en los registros públicos de personas y de bienes se practicarán en virtud de mandamiento librado por el Letrado de la Administración de Justicia. En el mandamiento se expresará el órgano judicial que hubiera dictado la resolución, la fecha y la naturaleza de la resolución, el número de autos y si la correspondiente resolución es o no firme.

2. Las anotaciones preventivas que deban extenderse en los registros públicos de personas o de bienes por falta de firmeza de la resolución caducarán, en todo caso, a los cuatro años desde la fecha de la anotación misma y se cancelarán de oficio o a instancia de cualquier interesado. El Letrado de la Administración de Justicia, antes de que se produzca la caducidad, podrá decretar la prórroga de la anotación por cuatro años más.

Artículo 556. *Traslado de los mandamientos.*

1. El traslado de los mandamientos y de la documentación necesaria para la práctica de los asientos se realizará preferentemente por medios electrónicos desde el juzgado a los registros correspondientes. Excepcionalmente, si no fuera posible, los mandamientos serán entregados al procurador del solicitante del concurso, para su presentación inmediata en los registros correspondientes.

2. El traslado o la entrega se realizarán el mismo día de la notificación a las partes de la resolución judicial a la que se refieran. El procurador que reciba el mandamiento deberá presentarlo en el registro público correspondiente ese mismo día o el siguiente hábil, aunque no le hubiera sido facilitada provisión de fondos.

Artículo 557. *Resoluciones objeto de publicidad en los registros de personas.*

1. Serán objeto de anotación o de inscripción en el folio correspondiente al concursado en los registros de personas a que se refiere esta ley, las resoluciones relativas a la declaración y reapertura del concurso; las que se dicten en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa; las limitaciones que se establezcan en la sentencia de aprobación del convenio; la calificación del concurso como culpable; la conclusión del concurso, y cuantas resoluciones las modifiquen o las dejen sin efecto.

2. La práctica de una inscripción del contenido de una resolución ya anotada será gratuita.

Artículo 558. *Resoluciones objeto de publicidad en los registros de bienes.*

1. Serán objeto de anotación o de inscripción en el folio correspondiente a cada uno de los bienes o derechos pertenecientes a la masa activa que figuren inscritos a nombre del concursado en los registros de bienes a que se refiere esta ley, las resoluciones relativas a la declaración y reapertura del concurso; las que se dicten en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa; las limitaciones que se establezcan en la sentencia de aprobación del convenio; la conclusión del concurso, y cuantas resoluciones las modifiquen o las dejen sin efecto.

2. La práctica de una inscripción del contenido de una resolución ya anotada será gratuita.

3. La anotación o la inscripción en los registros de personas y de bienes a que se refiere esta ley de las medidas de apoyo al concursado por razón de su discapacidad establecidas en el convenio no impedirá el acceso a los registros públicos de los actos que las infrinjan, pero perjudicará a cualquier titular registral la acción de ineficacia o de reintegración de la masa que, en su caso, se ejercite.

Artículo 559. *Coordinación entre registros públicos.*

Reglamentariamente podrán establecerse mecanismos de coordinación entre los diversos registros públicos en los que, conforme a lo establecido en esta ley, hayan de anotarse e inscribirse la declaración de concurso y aquellas otras resoluciones a que se refieren los artículos anteriores.

CAPÍTULO IV

Del Registro público concursal

Artículo 560. *El Registro público concursal.*

1. El Registro público concursal es un instrumento técnico de información, de acceso público, gratuito y permanente sobre las principales resoluciones que se dicten en los concursos de acreedores declarados en España o que hayan de producir efectos en España, sobre las comunicaciones de apertura de negociaciones, las homologaciones judiciales de los planes de reestructuración, así como de las personas naturales y jurídicas que puedan ser nombradas administradores concursales y de la información existente sobre liquidaciones y ventas de activos y unidades productivas.

2. El Registro público concursal se llevará bajo la dependencia del Ministerio de Justicia.

3. Reglamentariamente se desarrollarán la estructura, el contenido y el sistema de publicidad a través de este registro y los procedimientos de inserción y de acceso.

Artículo 561. *Organización del registro.*

El Registro público concursal constará de cinco secciones:

1.^a En la sección primera, de edictos concursales, se insertarán ordenados alfabéticamente por concursado y fechas, la declaración de concurso y las demás resoluciones que deban publicarse en este registro conforme a lo establecido en esta ley.

2.^a En la sección segunda, de publicidad registral, se insertarán, ordenadas alfabéticamente por concursado y fechas, las resoluciones judiciales en materia de limitación o de suspensión de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran la masa activa, las demás exigidas por esta ley y la sentencia de calificación del concurso como culpable.

En esa sección existirá una subsección, de personas afectadas por la calificación, en la que se insertarán, ordenadas alfabéticamente por afectado, las correspondientes resoluciones judiciales una vez sean firmes.

3.^a En la sección tercera, de exoneración del pasivo insatisfecho, se insertarán, ordenadas alfabéticamente por concursado, las resoluciones judiciales por la que se conceda, con carácter provisional o definitivo, la exoneración, con expresión de la revocación total o parcial de la exoneración concedida.

4.^a En la sección cuarta, de administradores concursales y auxiliares delegados, se inscribirán, ordenadas alfabéticamente por orden de apellidos, si fueran personas naturales, y por denominación, si no lo fueran, las personas naturales y jurídicas que, cumpliendo los requisitos legales y reglamentarios para poder ser nombradas como administrador concursal y auxiliares delegados, hayan solicitado la inscripción en este registro manifestando la voluntad de ejercer como administrador concursal o auxiliar delegado. Si el administrador concursal estuviera habilitado para actuar en concursos de media o gran complejidad se hará costar en la inscripción.

En esta sección se insertarán igualmente, en la parte relativa a cada una de esas personas, los nombramientos, los ceses, con expresión de la causa, y, en su caso, la inhabilitación de los administradores concursales y de los auxiliares delegados, con indicación del tribunal y de la clase y fecha de la resolución judicial, así como los autos en los que se fije o modifique su remuneración.

Cuando un administrador concursal sea inhabilitado el letrado de la Administración de Justicia lo pondrá en conocimiento del Registro público concursal a fin de que se le dé de baja por el periodo de inhabilitación, sin perjuicio de que continúe actuando en aquellos concursos en los que hubiera sido nombrado antes de la firmeza de la resolución judicial que lo hubiera inhabilitado.

5.^a En la sección quinta, de planes de reestructuración, se insertarán, ordenadas alfabéticamente por deudor, las comunicaciones de la apertura de las negociaciones con los acreedores, salvo que tuviera carácter reservado, así como la homologación judicial de los planes de reestructuración.

En esa sección existirá una subsección, de expertos en reestructuraciones, en la que se insertarán, ordenadas alfabéticamente por experto, los nombramientos que hubieran tenido.

Artículo 562. *Inserción de resoluciones judiciales en la sección primera.*

(Suprimido)

Artículo 563. *Solicitud de inscripción en la sección cuarta.*

1. En el caso de personas naturales, en la solicitud de inscripción en la sección cuarta, se indicará la identidad del solicitante, la dirección profesional postal y electrónica, el número de identificación fiscal, y el ámbito o ámbitos territoriales en los que se hubiera manifestado la disposición para ejercer, así como la identidad de todas las personas jurídicas inscritas en esta sección con las que se encuentre relacionada profesionalmente para el ejercicio de la actividad de administrador concursal. En la solicitud se indicarán igualmente los concursos previos en los que hubiera sido nombrado administrador concursal o auxiliar delegado con expresión del tribunal en que se hubiera tramitado y el número de autos, señalando la identidad del concursado y el sector de actividad.

2. En el caso de las personas jurídicas, en la solicitud de inscripción en la sección cuarta se indicará la denominación, el domicilio, la forma jurídica, la dirección postal y electrónica, y el ámbito o ámbitos territoriales en los que se hubiera manifestado la disposición para ejercer, así como la identidad y la dirección de cada uno de los socios y de cualquier persona natural inscrita en esta sección que preste sus servicios para la persona jurídica. En la solicitud se indicarán igualmente los concursos previos en los que hubiera sido nombrada administradora concursal o auxiliar delegado con expresión del tribunal en que se hubiera tramitado y el número de autos, señalando la identidad del concursado y el sector de actividad, la identidad de la persona natural encargada de la dirección de los trabajos y de la representación de la persona jurídica en cada uno de ellos.

3. En la sección cuarta del Registro público concursal, en la parte relativa a cada una de esas personas, se insertarán todos los datos a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 564. *Libertad de acceso al Registro público concursal.*

1. El contenido del Registro público concursal será accesible por internet u otros medios equivalentes de consulta telemática.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, únicamente tendrán acceso a la sección segunda y sección tercera, aquellas personas que justifiquen la existencia de interés legítimo en averiguar la situación del deudor. La apreciación de la existencia de interés legítimo se realizará por quién esté a cargo del Registro público concursal. Se presumirá interés legítimo en las autoridades y empleados públicos en el ejercicio de sus funciones públicas.

Artículo 565. *Valor de la eficacia del Registro público concursal.*

La publicación de las resoluciones judiciales o sus extractos tendrá un valor meramente informativo salvo en aquellos casos en los que esta ley le atribuya otros efectos.

Artículo 566. *Control del inicio de la accesibilidad de la información.*

El Registro público concursal deberá contar con mecanismos de trazabilidad que permitan conocer y acreditar fehacientemente a solicitud de cualquier interesado el inicio de la difusión pública de las resoluciones y de la información que se incluya en el mismo.

TÍTULO XIV

De los concursos de acreedores con especialidades

CAPÍTULO I

Del concurso de la herencia

Artículo 567. *Declaración de concurso de la herencia.*

El concurso de la herencia podrá declararse en tanto no haya sido aceptada pura y simplemente.

Artículo 568. *Legitimación para solicitar la declaración de concurso.*

1. Para solicitar la declaración de concurso de la herencia no aceptada pura y simplemente están legitimados el administrador de la herencia yacente, los herederos y los acreedores del deudor fallecido.

2. En la solicitud los legitimados deberán expresar los datos del causante y el carácter en el que formulan la declaración de concurso, acompañando el documento del que resulte su legitimación o proponiendo prueba para acreditarla.

3. La solicitud formulada por un heredero producirá los efectos de la aceptación de la herencia a beneficio de inventario.

Artículo 569. *Concurso voluntario y concurso necesario de la herencia.*

1. El concurso de acreedores de la herencia tendrá la consideración de voluntario cuando la primera de las solicitudes presentadas hubiera sido la del administrador de la herencia yacente o la de un heredero. En los demás casos, el concurso se considerará necesario.

2. Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, el concurso de acreedores de la herencia tendrá la consideración de necesario cuando, en los tres meses anteriores a la fecha de la solicitud del administrador de la herencia yacente o de un heredero, se hubiera presentado y admitido a trámite otra contra el deudor antes de su fallecimiento o contra la propia herencia por cualquier legitimado, aunque este hubiera desistido, no hubiera comparecido en la vista o no se hubiese ratificado en la solicitud.

Artículo 570. *Efectos sobre el deudor.*

En caso de concurso de la herencia, corresponderá a la administración concursal el ejercicio de las facultades patrimoniales de administración y disposición sobre el caudal relicto, sin que el juez pueda modificar esta situación.

Artículo 571. *Fallecimiento del concursado.*

1. La muerte o declaración de fallecimiento del concursado no será causa de conclusión del concurso, que continuará tramitándose como concurso de la herencia, correspondiendo a la administración concursal el ejercicio de las facultades patrimoniales de administración y disposición del caudal relicto.

2. La representación de la herencia en el procedimiento corresponderá a quien la ostente conforme a derecho y, en su caso, a quien designen los herederos.

3. Fallecido el concursado, la herencia se mantendrá indivisa durante la tramitación del concurso.

CAPÍTULO II

De las especialidades del concurso por razón de la persona del deudor

Sección 1.ª De las comunicaciones y notificaciones especiales

Artículo 572. *Comunicaciones especiales de la solicitud de concurso voluntario o necesario.*

1. En caso de solicitud de concurso de acreedores de una sociedad que tuviera emitidos valores o instrumentos financieros negociados en un mercado secundario oficial, el Letrado de la Administración de Justicia, una vez que el juez hubiera proveído sobre la misma, lo comunicará sin dilación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. En caso de solicitud de concurso de acreedores de una entidad de crédito o a una empresa de servicios de inversión, el órgano judicial competente, suspendiendo la tramitación de la solicitud, lo notificará al supervisor competente y al FROB para dar cumplimiento a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

A continuación, en caso de que así proceda el Letrado de la Administración de Justicia, una vez que el juez hubiera proveído sobre la misma, lo comunicará sin dilación al Banco de España, al FROB y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y solicitará la relación de los sistemas de pagos y de liquidación de valores o instrumentos financieros, incluidos los derivados, a los que pertenezca la entidad afectada y la denominación y domicilio del gestor en los términos previstos en la legislación especial aplicable.

3. En caso de solicitud de concurso de acreedores de una entidad aseguradora o reaseguradora, el Letrado de la Administración de Justicia, una vez que el juez hubiera proveído sobre la misma, lo comunicará sin dilación a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

4. En caso de solicitud de concurso de acreedores de una mutua colaboradora con la Seguridad Social, el Letrado de la Administración de Justicia, una vez que el juez hubiera

proveído sobre la misma, lo comunicará sin dilación al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Artículo 573. *Notificaciones especiales de la declaración de concurso.*

Declarado el concurso de cualquiera de las entidades a que se refiere el artículo anterior, el Letrado de la Administración de Justicia notificará el auto, en el mismo día de la fecha, a los mismos organismos y administraciones públicas a las que hubiera notificado o debido notificar la existencia de la solicitud, así como al gestor de los sistemas a los que pertenezca la entidad afectada.

Sección 2.^a De las especialidades de la administración concursal

Artículo 574. *Nombramiento de la administración concursal.*

1. En el concurso de entidad de crédito el juez nombrará administrador concursal de entre las personas propuestas en terna por el FROB.

2. En el concurso de entidad aseguradora o reaseguradora el juez nombrará administrador concursal al Consorcio de Compensación de Seguros.

3. En el concurso de una entidad sometida a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el juez nombrará administrador concursal de entre las personas propuestas en terna por esa Comisión.

Artículo 575. *Incompatibilidades y prohibiciones.*

1. Las normas establecidas en esta ley sobre incompatibilidades y prohibiciones para ser nombrado administrador concursal serán de aplicación a las personas nombradas por el juez del concurso a propuesta del FROB, del Consorcio de Compensación de Seguros o de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior, las prohibiciones por razón del cargo o función pública que tuviera o hubiera tenido el nombrado; o, en caso de administración concursal dual, de las incompatibilidades por razón de la vinculación personal o profesional entre los miembros de la administración concursal.

Artículo 576. *Aceptación del nombrado.*

1. Cuando el nombramiento de la administración concursal recaiga en cualquiera de las personas propuestas por el FROB, el Consorcio de Compensación de Seguros o la Comisión Nacional del Mercado de Valores no será necesaria la aceptación del nombrado.

2. Dentro del plazo de cinco días siguientes a la notificación del nombramiento, el nombrado comunicará al juzgado las direcciones postal y electrónica en las que efectuar la comunicación de créditos, así como cualquier otra notificación.

La dirección electrónica que se señale deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad de las comunicaciones electrónicas en lo relativo a la constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones.

Artículo 577. *Carácter gratuito del cargo.*

Si las personas propuestas por el FROB, el Consorcio de Compensación de Seguros o la Comisión Nacional del Mercado de Valores para el ejercicio del cargo de administrador concursal formaran parte de estos organismos, no tendrán derecho a retribución con cargo a la masa activa.

Sección 3.^a De las especialidades del concurso de entidades de crédito, de empresas de servicios de inversión, de entidades aseguradoras, de entidades que sean miembros de mercados regulados y de entidades participantes en los sistemas de compensación y liquidación de valores

Artículo 578. *Régimen especial del concurso de acreedores.*

1. En los concursos de entidades de crédito o entidades legalmente asimiladas a ellas, empresas de servicios de inversión y entidades aseguradoras, así como de entidades miembros de mercados oficiales de valores y entidades participantes en los sistemas de compensación y liquidación de valores, se aplicarán las especialidades que para el concurso de acreedores se hallen establecidas en su legislación específica.

2. Se considera legislación especial, a los efectos de la aplicación del apartado anterior, la contenida en las siguientes normas:

1.º La disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

2.º La Ley 13/1994, de 1 de junio, de autonomía del Banco de España, por lo que respecta al régimen aplicable a las garantías constituidas a favor del Banco de España, del Banco Central Europeo o de otros Bancos Centrales Nacionales de la Unión Europea, en el ejercicio de sus funciones.

3.º La disposición adicional tercera de la Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las entidades de capital-riesgo y de sus sociedades gestoras.

4.º La Ley 41/1999, de 12 de noviembre, sobre sistemas de pagos y de liquidación de valores.

5.º El texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre.

6.º La Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

7.º El texto refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre.

8.º El capítulo II del título I del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

9.º La Ley 6/2005, de 22 de abril, sobre saneamiento y liquidación de las entidades de crédito.

10.º La Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

11.º El artículo 16.4 y la disposición adicional cuarta, punto 7, de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

12.º La Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

13.º Los títulos VI y VII de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras y el título VII del Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

14.º El texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y su normativa de desarrollo.

15.º El Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre.

16.º El Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva.

17.º El Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de

organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

3. Las normas legales enumeradas en el apartado anterior se aplicarán con el alcance subjetivo y objetivo previsto en las mismas a las operaciones o contratos que en ella se contemplan.

Sección 4.^a De las especialidades del concurso de empresas concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas

Artículo 579. *Concurso de concesionarias de obras y servicios públicos, de contratistas de las administraciones públicas y de titulares de concesiones sobre el dominio público.*

En los concursos de empresas concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas se aplicarán las especialidades establecidas en la legislación de contratos del sector público y en la legislación específica reguladora de cada tipo de contrato administrativo.

Los efectos de la declaración de concurso o de las resoluciones adoptadas en el seno de dicho procedimiento en las concesiones sobre el dominio público que ostente el concursado se regularán por su normativa específica. En el caso de concesiones sobre el dominio público portuario de titularidad de personas jurídicas, la disolución o extinción de dichas entidades por resoluciones acordadas en el seno del concurso será causa automática de extinción de la concesión, sin que esta pueda ser objeto de enajenación o liquidación en el concurso desde que aquellas se dicten.

Artículo 580. *Legitimación adicional para presentar propuesta de convenio.*

En los concursos de empresas concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas, además de los legitimados con carácter general para presentar propuesta de convenio, podrán presentarla las administraciones públicas, incluidos los organismos, entidades y sociedades mercantiles vinculadas o dependientes de ellas, aunque no sean acreedores, en las mismas condiciones de tiempo, forma y contenido establecidas en esta ley.

Artículo 581. *De la acumulación de concursos de concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas.*

1. Cuando en los concursos de dos o más empresas concesionarias de obras y servicios públicos o contratistas de las administraciones públicas se presenten propuestas de convenio que afecten a todas ellas, procederá la acumulación de los procedimientos en tramitación, cualquiera que sea la fase en que se encuentren, aunque la eficacia de los respectivos convenios no esté condicionada a la eficacia de los demás.

2. La acumulación procederá aunque los concursos hayan sido declarados por diferentes juzgados. En este caso, la competencia para la tramitación de los concursos acumulados corresponderá al juez que estuviera conociendo del concurso de la concesionaria o de la contratista con mayor pasivo en el momento de la presentación de la solicitud de concurso.

Sección 5.^a De las especialidades del concurso de entidades deportivas

Artículo 582. *Concurso de entidades deportivas.*

1. En los concursos de entidades deportivas que participen en competiciones oficiales, se aplicarán las especialidades que para el concurso de acreedores prevea la legislación estatal del deporte y sus normas de desarrollo.

2. La declaración judicial de concurso de una entidad deportiva no interrumpirá la continuación de la actividad que viniera ejerciendo ni impedirá la aplicación de la normativa reguladora de la participación de esa entidad en la competición.

LIBRO SEGUNDO

Del Derecho preconcursal

TÍTULO I

De los presupuestos del concurso

Artículo 583. *Presupuesto subjetivo.*

1. Cualquier persona natural o jurídica que lleve a cabo una actividad empresarial o profesional podrá efectuar la comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores o solicitar directamente la homologación de un plan de reestructuración de conformidad con lo previsto en este libro.

2. No quedan comprendidos en el presupuesto subjetivo del apartado 1 los deudores que constituyan:

a) Empresas de seguros o de reaseguros, tal como se definen en el artículo 13, puntos 1 y 4, de la Directiva 2009/138/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, sobre el seguro de vida, el acceso a la actividad de seguro y de reaseguro y su ejercicio (Solvencia II), incorporada a nuestro ordenamiento interno por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

b) Entidades de crédito, tal como se definen en el artículo 4, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 648/2012.

c) Empresas de inversión u organismos de inversión colectiva, tal como se definen en el artículo 4, apartado 1, puntos 2 y 7, del Reglamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 648/2012.

d) Entidades de contrapartida central, tal como se definen en el artículo 2, punto 1, del Reglamento (UE) n° 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a los derivados extrabursátiles, las entidades de contrapartida central y los registros de operaciones.

e) Depositarios centrales de valores, tal como se definen en el artículo 2, apartado 1, punto 1, del Reglamento (UE) n° 909/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, sobre la mejora de la liquidación de valores en la Unión Europea y los depositarios centrales de valores y por el que se modifican las Directivas 98/26/CE y 2014/65/UE y el Reglamento (UE) n° 236/2012.

f) Otras entidades y entes financieros recogidos en el artículo 1, apartado 1, párrafo primero, de la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la recuperación y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) n° 1093/2010 y (UE) n° 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, incorporada a nuestro ordenamiento interno en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de créditos y empresas de servicios de inversión.

3. Las entidades que integran la organización territorial del Estado, los organismos públicos y demás entes de derecho público no quedan comprendidas en el presupuesto subjetivo del apartado 1.

4. Los deudores incluidos en el ámbito de aplicación del libro tercero se sujetarán exclusivamente a las disposiciones de ese libro.

5. Lo dispuesto en el libro segundo se entenderá sin perjuicio de los requisitos de garantía para la protección de los fondos recibidos de los usuarios de servicios de pago o recibidos a través de otro proveedor de servicios de pago para la ejecución de operaciones de pago, y de los fondos recibidos a cambio del dinero electrónico emitido o en relación con la prestación de servicios de pago no vinculados a dicha emisión aplicables a las entidades de pago y a las entidades de dinero electrónico que se exigen, respectivamente, en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, y en la Ley 21/2011, de 26 de julio, de dinero electrónico.

Artículo 584. *Presupuesto objetivo.*

1. La comunicación de apertura de negociaciones o la homologación de un plan de reestructuración procederán cuando el deudor se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual.

2. Se considera que existe probabilidad de insolvencia cuando sea objetivamente previsible que, de no alcanzarse un plan de reestructuración, el deudor no podrá cumplir regularmente sus obligaciones que venzan en los próximos dos años.

TÍTULO II

De la comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores

CAPÍTULO I

De la comunicación

Artículo 585. *Comunicación de la apertura de negociaciones.*

1. En caso de probabilidad de insolvencia o de insolvencia inminente, el deudor, sea persona natural o jurídica, podrá comunicar al juzgado competente para la declaración del concurso la existencia de negociaciones con sus acreedores, o la intención de iniciarlas de inmediato, para alcanzar un plan de reestructuración que permita superar la situación en que se encuentra.

2. El deudor que se encuentre en estado de insolvencia actual podrá efectuar la comunicación a que se refiere el apartado anterior en tanto no se haya admitido a trámite solicitud de declaración de concurso necesario.

3. En caso de persona jurídica, la competencia para presentar la comunicación corresponde al órgano de administración del deudor.

Artículo 586. *Contenido de la comunicación.*

1. En la comunicación al juzgado, que deberá hacerse a través de la sede judicial electrónica o por medios telemáticos o electrónicos excepto en el caso de personas no obligadas a comunicarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos, el deudor expresará:

1.º Las razones que justifican la comunicación, con referencia al estado en que se encuentra, sea probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual.

2.º El fundamento de la competencia del juzgado para conocer de la comunicación.

3.º La relación de los acreedores con los que se haya iniciado o tenga intención de iniciar negociaciones, el importe de los créditos de cada uno de ellos y el importe total de los créditos. Si entre ellos figurasen acreedores especialmente relacionados con el deudor se indicará cuáles tienen esta condición.

En el caso de los créditos de derecho público, deberá figurar la fecha de devengo de los mismos.

4.º Cualquier circunstancia existente o que pueda sobrevenir susceptible de afectar al desarrollo o al buen fin de las negociaciones.

5.º La actividad o actividades que desarrolle, así como el importe del activo y del pasivo, la cifra de negocios y el número de trabajadores al cierre del ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que presente la comunicación.

6.º Los bienes o derechos que se consideren necesarios para la continuidad de su actividad empresarial o profesional. Si se siguieran ejecuciones contra esos bienes, identificará en la comunicación cada una de las que se encuentren en tramitación.

7.º Los contratos necesarios para la continuidad de su actividad.

8.º En su caso, la solicitud por el deudor de nombramiento de experto en la reestructuración.

9.º En su caso, la solicitud del carácter reservado de la comunicación.

10.º En el caso de que se pretenda que el plan de reestructuración afecte al crédito público, la acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la presentación por el deudor en el juzgado de las correspondientes certificaciones emitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social, o la declaración del deudor de que no se encuentra en dicha situación.

2. Si el deudor fuera miembro de un grupo de sociedades, indicará las garantías otorgadas por otras sociedades del grupo que pretenda que queden afectadas por la comunicación.

3. En cualquier momento, mientras estén en vigor los efectos de la comunicación, podrá comunicar el deudor al juzgado la ampliación o la reducción de los acreedores con los que mantiene las negociaciones y la modificación del importe individual o total de los créditos.

4. Cuando en este título se establezca algún porcentaje del pasivo para el ejercicio de determinados derechos o facultades, se calculará sobre la base de los datos más recientes comunicados al juzgado, salvo que el interesado acredite otra cosa.

Artículo 587. *Comunicación conjunta.*

1. Las personas que pueden solicitar la declaración conjunta de los respectivos concursos de acreedores podrán realizar una comunicación conjunta. En el caso de grupos de sociedades, podrá efectuarse la comunicación sin necesidad de incluir a la sociedad dominante ni a todas las sociedades del grupo.

2. La información a que se refiere el artículo anterior se facilitará desglosada por cada una de las personas que efectúe conjuntamente la comunicación. En la comunicación se expresarán, además, las relaciones existentes entre todas y cada una de ellas, los créditos y las deudas recíprocos y las garantías de cualquier clase que se hubieran otorgado.

3. La competencia para conocer de la comunicación conjunta corresponderá al juzgado del lugar donde tenga el centro de intereses principales el deudor con mayor pasivo y, si se trata de un grupo de sociedades, el de la sociedad dominante o, si no estuviera incluida en la comunicación, el de la sociedad de mayor pasivo.

Artículo 588. *Resolución sobre la comunicación.*

1. En el plazo máximo de dos días, si el letrado de la Administración de Justicia estima que, con arreglo a las normas sobre competencia internacional o territorial, el juzgado es competente y comprueba que la comunicación no presenta defectos formales, la tendrá por efectuada por medio de decreto con efectos a la fecha en la que se hubiera presentado, con formación de los correspondientes autos.

2. Cuando el letrado de la Administración de Justicia estime que la comunicación presenta defectos, concederá al solicitante el plazo de dos días para que la subsane. Una vez subsanados los defectos, dictará resolución teniendo por realizada la comunicación con efectos desde la fecha en que se hubiera presentado.

En caso de falta de subsanación, el letrado de la Administración de Justicia dictará resolución teniéndola por no efectuada.

3. La resolución teniendo por efectuada la comunicación se dictará sin necesidad de que el deudor acredite el estado en que se encuentre que hubiera alegado.

4. Si a la fecha de la comunicación se hubiera admitido a trámite solicitud de declaración de concurso necesario del deudor, la comunicación no producirá ningún efecto hasta que se resuelva esta solicitud.

Artículo 589. *Control de la competencia internacional y territorial.*

Cuando el letrado de la Administración de Justicia estime que, con arreglo a las normas sobre competencia internacional o territorial, el juzgado no es competente para conocer de la comunicación, dará cuenta de inmediato al juez, quien oír al solicitante y al Ministerio Fiscal por el plazo común de cinco días, resolviendo al siguiente mediante auto. Contra el auto que declare la falta de competencia internacional o territorial se podrá interponer recurso de apelación.

Artículo 590. *Contenido de la resolución.*

1. La resolución expresará la identidad del deudor o deudores que hubieran realizado la comunicación; los motivos en los que se funde la competencia internacional y territorial del juzgado al que se ha dirigido la comunicación y, en particular, si se basa en la localización del centro de los intereses principales o de un establecimiento del deudor; la fecha de la comunicación y de la resolución teniéndola por efectuada o no efectuada; el importe del pasivo total expresado en la comunicación, y si se hubiera nombrado a experto en la reestructuración, la identidad de este.

2. Si en la comunicación se hubiera expresado que se siguen ejecuciones contra bienes o derechos que el deudor considera necesarios para la continuidad de su actividad empresarial o profesional, o que determinadas garantías otorgadas por terceros han de quedar afectadas por la comunicación, en la resolución se identificarán esas ejecuciones y estas garantías. En el mismo día de la resolución el letrado de la Administración de Justicia la remitirá por medios electrónicos a cada una de las autoridades judiciales que esté conociendo de las ejecuciones a efectos de proceder a su suspensión.

3. Cualquier acreedor podrá interponer recurso de revisión contra la resolución por los siguientes motivos:

1.º Que el deudor hubiese presentado una comunicación dentro del año anterior;

2.º Que los bienes o derechos contra los que se siguen ejecuciones o frente a los que se pretenden iniciarlas no son necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor; o

3.º Que los efectos de la comunicación no deben extenderse a determinadas garantías otorgadas por terceros.

El plazo para la interposición del recurso será de cinco días a contar desde la inscripción de la resolución en el Registro público concursal o, en el caso de ejecuciones en tramitación, desde la notificación de la resolución por la que la autoridad judicial que estuviera conociendo de la ejecución la suspenda.

Artículo 591. *Publicidad de la resolución.*

La resolución que tenga por efectuada la comunicación se publicará en el Registro público concursal, salvo que en la propia comunicación el deudor hubiera solicitado que se mantuviera reservada. En cualquier momento el deudor podrá solicitar el levantamiento del carácter reservado de la comunicación.

Artículo 592. *Declinatoria.*

1. Cualquier acreedor podrá formular declinatoria por falta de competencia internacional o territorial en el plazo de diez días a contar desde la publicación en el Registro público concursal de la resolución teniendo por formulada la comunicación o, en el caso de que tuviera carácter reservado, desde el momento en que hubiere tenido conocimiento de esa comunicación.

2. La declinatoria ha de presentarse ante el juez, quien la tramitará y decidirá de conformidad con lo previsto en la legislación procesal civil.

Artículo 593. *Carácter exclusivo y excluyente de la jurisdicción.*

El juzgado competente para conocer del concurso conocerá, con carácter exclusivo y excluyente, de la comunicación; de los efectos de la comunicación que requieran decisión judicial; de la prórroga de los efectos de la comunicación; y de las impugnaciones de las decisiones judiciales sobre esas materias.

CAPÍTULO II

De los efectos de la comunicación

Sección 1.^a Situación jurídica del deudor

Artículo 594. *Regla general.*

1. La comunicación no tendrá efecto alguno sobre las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos que integren el patrimonio del deudor.

2. El nombramiento por el juez de un experto en la reestructuración, cuando proceda, tampoco tendrá efecto alguno sobre las facultades de administración y disposición sobre los bienes y derechos que integren el patrimonio del deudor.

Sección 2.^a Efectos de la comunicación sobre los créditos

Artículo 595. *Efectos de la comunicación sobre los créditos a plazo.*

1. La comunicación por sí sola no producirá el vencimiento anticipado de los créditos.

2. Serán ineficaces las cláusulas contractuales que prevean la modificación de los términos o condiciones del crédito, incluido su vencimiento anticipado, por esa sola causa, por la solicitud de suspensión general o singular de acciones y procedimientos ejecutivos o por otra circunstancia análoga o directamente relacionada con ellas.

Artículo 596. *Garantía de terceros.*

1. La comunicación, por sí sola, no impedirá que el acreedor que disponga de garantía personal o real de un tercero para la satisfacción de su crédito pueda hacerla efectiva si el crédito garantizado hubiese vencido.

2. Los garantes no podrán invocar la comunicación en perjuicio del acreedor, incluso aunque este participe en las negociaciones.

3. Como excepción a lo establecido en el apartado 1, la comunicación suspenderá la ejecución de las garantías personales o reales prestadas por cualquier otra sociedad del grupo no incluida en la comunicación cuando así lo haya solicitado la sociedad deudora acreditando que la ejecución de la garantía pueda causar la insolvencia del garante y de la propia deudora.

Sección 3.^a Efectos de la comunicación sobre los contratos

Artículo 597. *Principio general de vigencia de los contratos.*

La comunicación, por sí sola, no afectará a los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento. En particular, se tendrán por no puestas las cláusulas contractuales que prevean la suspensión, modificación, resolución o terminación anticipada del contrato por el mero motivo de:

1.º La presentación de la comunicación o su admisión a trámite.

2.º La solicitud de suspensión general o singular de acciones y procedimientos ejecutivos.

3.º Cualquier otra circunstancia análoga o directamente relacionada con las anteriores.

Artículo 598. *Resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento.*

1. La comunicación no afectará a la facultad de suspensión, modificación, resolución o terminación anticipada de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por circunstancias distintas de las mencionadas en el artículo anterior.

2. Si se tratase de contratos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, las facultades de suspender el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte o de modificar, resolver o terminar anticipadamente el contrato por incumplimientos anteriores a la comunicación no podrán ejercitarse mientras se mantengan los efectos de la comunicación sobre las acciones y los procedimientos ejecutivos. La contraparte afectada podrá interponer recurso de revisión si considera que su contrato no es necesario para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor.

Artículo 599. *Especialidades para determinados acuerdos de compensación contractual.*

1. La comunicación no afectará a la facultad de vencimiento anticipado, resolución o terminación de los acuerdos de compensación contractual sujetos al Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

2. El saldo resultante de la aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado de los acuerdos a los que se refiere el apartado anterior quedará sujeto a las disposiciones de la sección 4.^a de este capítulo.

3. En ningún caso se podrán vencer anticipadamente, resolver o terminar los contratos de suministro de bienes, servicios o energía necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, a menos que tales contratos se hubieran negociado en mercados organizados de modo que puedan ser sustituidos en cualquier momento por su valor de mercado.

Sección 4.^a Efectos de la comunicación sobre las acciones y los procedimientos ejecutivos

Artículo 600. *Prohibición legal de iniciación de ejecuciones.*

Hasta que transcurran tres meses a contar desde la presentación de la comunicación, los acreedores no podrán iniciar ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor.

Artículo 601. *Suspensión legal de las ejecuciones en tramitación.*

Desde que reciban la resolución del juzgado teniendo por efectuada la comunicación de inicio de negociaciones con los acreedores, las autoridades que estuvieren conociendo de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre los bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional las suspenderán automáticamente hasta que transcurran tres meses a contar desde la comunicación efectuada por el deudor al juzgado competente, salvo que el deudor acredite haber solicitado la prórroga.

Artículo 602. *Prohibición general o individual de iniciación o suspensión de ejecuciones por decisión judicial.*

1. A solicitud del deudor, presentada en cualquier momento, el juez podrá extender la prohibición de iniciación de ejecuciones, judiciales o extrajudiciales, o la suspensión de las ya iniciadas sobre todos o algunos de los demás bienes o derechos distintos de aquellos a los que se refiere el artículo anterior, contra uno o varios acreedores individuales o contra una o varias clases de acreedores, cuando resulte necesario para asegurar el buen fin de las negociaciones. La eficacia de esta medida se extenderá durante el plazo establecido en esta sección.

2. Cuando se haya designado experto en la reestructuración, la solicitud deberá ir acompañada de informe favorable del experto. La suspensión general o individual deberá adoptarse con su opinión favorable.

3. La resolución se adoptará mediante auto, separada de la resolución teniendo por efectuada la comunicación y, si es favorable a la solicitud, se publicará en el Registro público concursal. Contra esta resolución solo cabe interponer recurso de reposición.

Artículo 603. *De la ejecución de garantías reales.*

1. No obstante la comunicación, los titulares de derechos reales de garantía, incluso por deuda ajena cuando el deudor de esta sea una sociedad del mismo grupo que la sociedad que haya hecho la comunicación, podrán iniciar ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre los bienes o derechos gravados. Si la garantía recayera sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, una vez iniciado el procedimiento de ejecución, se suspenderá por el juez que esté conociendo del mismo hasta que transcurran tres meses a contar desde la comunicación. Cuando la ejecución sea extrajudicial, la suspensión la ordenará el juez ante el que se haya presentado la comunicación.

2. La comunicación no impedirá la ejecución de la garantía financiera sujeta al Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, ni afectará a la facultad de vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas, por la parte cubierta por esa garantía financiera.

Artículo 604. *Posibilidad de iniciar o reanudar las ejecuciones.*

1. Las ejecuciones no iniciadas o suspendidas podrán iniciarse o reanudarse si el juez, como consecuencia de la estimación del recurso de revisión contra el decreto del letrado de la Administración de Justicia teniendo por efectuada la comunicación, resolviera que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, salvo que los efectos de la comunicación se hubiesen extendido a estos bienes de conformidad con lo previsto en este capítulo.

2. Las ejecuciones no iniciadas o suspendidas podrán iniciarse o reanudarse una vez transcurridos tres meses desde la comunicación, salvo que se prorroguen sus efectos de conformidad con lo previsto en este capítulo.

Artículo 605. *Exclusión de acreedores públicos.*

Lo dispuesto en esta sección no será de aplicación a los procedimientos de ejecución de los acreedores públicos, al tratarse de una categoría de acreedores que no se verá afectada por la suspensión de ejecuciones singulares.

Si la ejecución recayera sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, una vez iniciado el procedimiento de ejecución, se podrá suspender exclusivamente en la fase de realización o enajenación por el juez que esté conociendo del mismo. Cuando la ejecución sea extrajudicial, la suspensión la podrá ordenar el juez ante el que se haya presentado la comunicación, exclusivamente en la fase de realización o enajenación. En ambos casos, la suspensión, en su caso, acordada decaerá perdiendo toda su eficacia una vez transcurridos tres meses desde el día de la comunicación, quedando sin efectos la suspensión, sin que sea preciso dictar resolución judicial alguna o, en su caso, acto alguno por el letrado de la Administración de Justicia.

Artículo 606. *Acreedores no afectados.*

La prohibición del inicio de ejecuciones o la suspensión de las ya iniciadas en ningún caso serán de aplicación a las reclamaciones de créditos que legalmente no puedan quedar afectados por el plan de reestructuración.

Sección 5.^a Prórroga de los efectos de la comunicación

Artículo 607. *Prórroga de los efectos de la comunicación.*

1. Antes de que finalice el periodo de tres meses a contar desde la comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores, el deudor o los acreedores que representen más del cincuenta por ciento del pasivo que, en el momento de la solicitud de la prórroga,

pueda resultar afectado por el plan de reestructuración, deducido el importe de los créditos que, en caso de concurso tendrían la consideración de subordinados, podrán solicitar del juez la concesión de prórroga de los efectos de esa comunicación por un periodo de hasta otros tres meses sucesivos a la ya concedida. La solicitud de prórroga deberá ir acompañada de informe favorable del experto en reestructuración, si hubiera sido nombrado.

2. La solicitud de prórroga presentada por el deudor deberá ir acompañada de acta de conformidad firmada por los acreedores que representen el porcentaje a que se refiere el apartado anterior, o de una declaración responsable firmada por el mismo por la que manifieste que ha obtenido la conformidad de los anteriores, y del informe del experto si hubiere sido nombrado, en la que se detallarán el estado de las negociaciones y las cuestiones pendientes de acuerdo, y se expresará la identidad de los acreedores que hayan manifestado expresamente oposición a la solicitud de prórroga o no se hubieran pronunciado.

3. Una vez presentada la solicitud de prórroga, los efectos iniciales de la comunicación continuarán en vigor hasta el que juez adopte una decisión.

4. La resolución concediendo o denegando la prórroga solicitada se adoptará en forma de auto dentro de los cinco días siguientes a aquel en que se hubiera presentado. En el mismo día de la resolución, el letrado de la Administración de Justicia la remitirá por medios electrónicos al Registro público concursal, así como a cada una de las autoridades judiciales o administrativas que esté conociendo de las ejecuciones a fin de que mantengan la suspensión hasta que finalice el periodo de prórroga. La prórroga será objeto de inscripción en el Registro público concursal, incluso si la comunicación hubiese sido hecha inicialmente con carácter reservado.

5. La resolución denegatoria de la prórroga no será susceptible de recurso. La resolución que la conceda podrá ser impugnada mediante recurso de reposición.

Artículo 608. *Levantamiento de la prórroga o de sus efectos frente a determinados acreedores.*

1. El juez deberá dejar sin efecto la prórroga:

1.º A solicitud del deudor o del experto en la reestructuración si hubiera sido nombrado;

2.º A solicitud de los acreedores que representen al menos el cuarenta por ciento del pasivo que, en el momento de esta solicitud, pueda resultar afectado por el plan de reestructuración, deducido el importe de los créditos que en caso de concurso tendrían la consideración de subordinados; o

3.º A solicitud de cualquier acreedor, en cuyo caso este deberá acreditar que la prórroga de los efectos de la comunicación ha dejado de cumplir el objetivo de favorecer las negociaciones del plan de reestructuración.

2. Cualquier acreedor podrá solicitar ser excluido de los efectos de la prórroga si esta pudiera causarle un perjuicio injustificado, en particular, si pudiera provocar su insolvencia actual o una disminución significativa del valor de la garantía que tuviera el crédito de que fuera titular. También podrá solicitar ser excluido si la suspensión o paralización de las ejecuciones solo afectara a las que tuvieran por objeto bienes o derechos necesarios y, en el momento de solicitar su exclusión, los bienes objeto de ejecución hubieran perdido ese carácter.

3. Las solicitudes previstas en los apartados anteriores se tramitarán conforme a las normas del recurso de reposición, que podrá interponerse en cualquier momento mientras esté vigente la prórroga.

Sección 6.ª Prohibición de nuevas comunicaciones

Artículo 609. *Prohibición temporal de nuevas comunicaciones.*

Una vez formulada la comunicación, no podrá presentarse otra por el mismo deudor en el plazo de un año, a contar desde la presentación.

Sección 7.ª Efectos sobre las solicitudes de concurso

Artículo 610. *Efectos de la comunicación sobre la solicitud de concurso a instancia de legitimados distintos del deudor.*

1. Las solicitudes de concurso presentadas después de la comunicación por otros legitimados distintos del deudor se repartirán al juzgado que hubiera tenido por efectuada la comunicación, pero no se admitirán a trámite mientras no transcurra el plazo de tres meses a contar desde la fecha de esa comunicación. Las presentadas antes de la comunicación aún no admitidas a trámite quedarán en suspenso.

2. Lo previsto en el apartado anterior se extenderá durante la prórroga de los efectos de la comunicación.

3. Las solicitudes suspendidas y las que se presenten con posterioridad a la expiración de los plazos anteriores solo se proveerán transcurrido un mes sin que el deudor hubiera solicitado la declaración de concurso, sin perjuicio de la adopción por el juez de las medidas cautelares que estime oportunas. Si el deudor solicita la declaración de concurso dentro de ese mes, esta se tramitará en primer lugar. Declarado el concurso a instancia del deudor, las solicitudes que se hubieran presentado antes y las que se presenten después de la del deudor se unirán a los autos, teniendo por comparecidos a los solicitantes.

CAPÍTULO III

De la exigibilidad de deber legal de solicitar el concurso y de la causa legal de disolución de la sociedad

Artículo 611. *Exigibilidad del deber legal de solicitar el concurso.*

1. Transcurridos tres meses desde la comunicación, el deudor que no haya alcanzado un plan de reestructuración deberá solicitar la declaración de concurso dentro del mes siguiente, salvo que no se encontrara en estado de insolvencia actual.

2. En caso de prórroga de los efectos de la comunicación, lo dispuesto en el apartado anterior se aplicará a partir de la fecha en que finalice esa prórroga.

Artículo 612. *Suspensión de la solicitud de concurso voluntario.*

1. Mientras estén en vigor los efectos de la comunicación, la solicitud de concurso presentada por el deudor podrá ser suspendida por el juez a instancia del experto en la reestructuración, si hubiera sido nombrado, o de los acreedores que, en el momento de la solicitud, representen más del cincuenta por ciento del pasivo que pudiera quedar afectado por el plan de reestructuración. En la solicitud deberá acreditarse la presentación de un plan de reestructuración por parte de los acreedores que tenga probabilidad de ser aprobado.

2. La suspensión se levantará transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud de concurso por el deudor si los acreedores no hubieran presentado la solicitud de homologación del plan de reestructuración.

3. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable al deudor persona natural ni a las sociedades cuyos socios o algunos de ellos sean legalmente responsables de las deudas sociales.

Artículo 613. *Suspensión de la causa de disolución por pérdidas cualificadas.*

En las sociedades de capital, mientras estén en vigor los efectos de la comunicación, quedará en suspenso el deber legal de acordar la disolución por existir pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social.

TÍTULO III

De los planes de reestructuración

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 614. *Concepto.*

Se considerarán planes de reestructuración los que tengan por objeto la modificación de la composición, de las condiciones o de la estructura del activo y del pasivo del deudor, o de sus fondos propios, incluidas las transmisiones de activos, unidades productivas o de la totalidad de la empresa en funcionamiento, así como cualquier cambio operativo necesario, o una combinación de estos elementos.

Artículo 615. *Ámbito objetivo.*

1. Se someterán a este título los planes de reestructuración que prevean una extensión de sus efectos frente a:

1.º Acreedores o clases de acreedores titulares de créditos afectados que no hayan votado a favor del plan.

2.º Los socios de la persona jurídica cuando no hayan aprobado el plan.

2. Con independencia de que se prevea o no una extensión de los efectos del plan de reestructuración, también se someterán a este título los planes de reestructuración cuando los interesados pretendan proteger la financiación interina y la nueva financiación que prevea el plan y los actos, operaciones o negocios realizados en el contexto de este frente al régimen general de las acciones rescisorias, y reconocer a esa financiación las preferencias de cobro previstas en el libro primero.

CAPÍTULO II

De los créditos y contratos afectados

Artículo 616. *Créditos afectados.*

1. A los efectos de este título, se considerarán créditos afectados los créditos que en virtud del plan de reestructuración sufran una modificación de sus términos o condiciones, en particular, la modificación de la fecha de vencimiento, la modificación del principal o los intereses, la conversión en crédito participativo o subordinado, acciones o participaciones sociales, o en cualquier otro instrumento de características o rango distintos de aquellos que tuviese el crédito originario, la modificación o extinción de las garantías, personales o reales, que garanticen el crédito, el cambio en la persona del deudor o la modificación de la ley aplicable al crédito.

2. Cualquier crédito, incluidos los créditos contingentes y sometidos a condición, puede ser afectado por el plan de reestructuración, salvo los créditos de alimentos derivados de una relación familiar, de parentesco o de matrimonio, los créditos derivados de responsabilidad civil extracontractual y los créditos derivados de relaciones laborales distintas de las del personal de alta dirección.

Los créditos futuros que nazcan de contratos de derivados que se mantengan en vigor no quedarán afectados por el plan de reestructuración.

Los créditos de Derecho público podrán ser afectados, exclusivamente en la forma prevista en el artículo 616 bis, y únicamente cuando concurren los siguientes requisitos:

1.º Que el deudor acredite, tanto en el momento de presentar la comunicación de apertura de negociaciones, como en el momento de solicitud de homologación judicial del plan, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, mediante la presentación en el juzgado de las correspondientes certificaciones emitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social;

2.º Que los créditos tengan una antigüedad inferior a dos años, computados desde la fecha de su devengo de acuerdo con la normativa tributaria y de la Seguridad Social hasta la fecha de presentación en el juzgado de la comunicación de apertura de negociaciones.

3. Los créditos por repetición, subrogación o regreso quedarán afectados en las mismas condiciones que el crédito principal si así se establece en el plan de reestructuración. Si el

crédito de repetición o regreso gozase de garantía real, será tratado como crédito garantizado.

Artículo 616 bis. *Créditos de Derecho público.*

1. En ningún caso, el plan de reestructuración podrá suponer para los créditos de Derecho público la reducción de su importe; el cambio de la ley aplicable; el cambio de deudor, sin perjuicio de que un tercero asuma sin liberación de ese deudor la obligación de pago; la modificación o extinción de las garantías que tuvieren; o la conversión del crédito en acciones o participaciones sociales, en crédito o préstamo participativo o en un instrumento de características o de rango distintos de aquellos que tuviere el originario.

2. Los créditos de Derecho público afectados por el plan de reestructuración deberán ser íntegramente satisfechos en los siguientes plazos:

1.º Doce meses a contar desde la fecha del auto de homologación del plan de reestructuración, con carácter general.

2.º Seis meses a contar desde la fecha del auto de homologación del plan de reestructuración, en el caso de que sobre dichos créditos se hubiese concedido un aplazamiento o fraccionamiento previamente.

En cualquier caso, todos los créditos de Derecho público deberán estar íntegramente satisfechos en un plazo máximo de dieciocho meses desde la fecha de comunicación de la apertura de negociaciones.

Artículo 617. *Reglas de cómputo de créditos.*

1. A los efectos del voto de un plan de reestructuración, cada crédito se computará por el principal más los recargos e intereses vencidos hasta la fecha de formalización del plan en instrumento público. La misma regla se aplicará a los créditos sometidos a condición resolutoria.

2. En los contratos de crédito solo se computará la parte del crédito dispuesta en el momento de la formalización del plan en instrumento público.

3. Los créditos expresados en otra moneda se computarán en euros según el tipo de cambio oficial en la fecha del instrumento público en que se hubiese formalizado el plan.

4. Los créditos contingentes, litigiosos o sometidos a condición suspensiva se computarán por su importe máximo, salvo que en el plan de reestructuración se hubieran incluido por una cantidad inferior. Si finalmente se materializaran, solo se verán afectados por la cuantía correspondiente al importe incluido en el plan.

5. En el caso de créditos garantizados con garantía real, cuando el valor de la garantía sea inferior al de la obligación garantizada, el crédito por el exceso será tratado como no garantizado, conforme a la clase que le corresponda según esta ley. La parte del crédito cubierta por el valor de la garantía se considerará como crédito garantizado.

Para determinar el valor de la garantía se estará a lo establecido en el título V del libro primero. Las certificaciones emitidas por el organismo rector del centro de negociación o del mercado secundario de que se trate, en caso de garantías sobre valores mobiliarios cotizados, o por una sociedad de tasación homologada e inscrita en el registro especial del Banco de España, en caso de bienes inmuebles, se unirán al instrumento público como anejo.

Artículo 618. *Principio general de vigencia de los contratos.*

1. La homologación de un plan de reestructuración, por sí sola, no afectará a los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento. En particular, se tendrán por no puestas las cláusulas contractuales que establezcan la facultad de la otra parte de suspender o de modificar las obligaciones o los efectos del contrato, así como la facultad de resolución o la de extinción del contrato por el mero motivo de la presentación de la solicitud de homologación o su admisión a trámite, la homologación judicial del plan o cualquier otra circunstancia análoga o directamente relacionada con las anteriores.

2. Los contratos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor no podrán suspenderse, modificarse, resolverse o terminarse anticipadamente

por el mero hecho de que el plan de reestructuración conlleve un cambio de control del deudor.

Artículo 619. *Especialidades para determinados acuerdos de compensación contractual.*

1. Lo previsto en el artículo anterior no será aplicable a los acuerdos de compensación contractual sujetos al Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública. El saldo resultante de la aplicación de una cláusula de vencimiento anticipado de estos acuerdos quedará sujeto a las disposiciones de este título.

2. En ningún caso quedará afectada por un plan de reestructuración la garantía financiera sujeta al Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, ni la facultad de vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas, por la parte cubierta por la garantía.

3. En ningún caso se podrán vencer anticipadamente, resolver o terminar los contratos de suministro de bienes, servicios o energía necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, a menos que tales contratos se hubieran negociado en mercados organizados de modo que puedan ser sustituidos en cualquier momento por su valor de mercado.

Artículo 620. *Resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento en interés de la reestructuración.*

1. Durante la negociación de un plan de reestructuración, el deudor podrá solicitar a la otra parte contratante la modificación o resolución de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento cuando esa modificación o resolución resulte necesaria para el buen fin de la reestructuración y prevenir el concurso.

2. Si las partes no llegasen a un acuerdo sobre los términos de la modificación o las consecuencias de la resolución, el plan de reestructuración podrá prever la resolución de esos contratos. El crédito indemnizatorio derivado de la resolución también podrá quedar afectado por el plan.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los contratos de derivados podrán terminarse o cancelarse anticipadamente cuando ello resulte necesario para el buen fin de la reestructuración y prevenir el concurso. El saldo resultante de la liquidación también podrá quedar afectado por el plan.

4. Las controversias que se susciten sobre la necesidad de resolver o terminar el contrato o la cuantía que debe satisfacer el deudor se tramitarán por el cauce de la impugnación u oposición al plan.

Artículo 621. *Contratos de alta dirección.*

1. Cuando resulte necesario para el buen fin de la reestructuración, el plan de reestructuración podrá prever la suspensión o extinción de los contratos con consejeros ejecutivos y con el personal de alta dirección.

2. En caso de extinción, en defecto de acuerdo, el juez podrá moderar la indemnización que corresponda al consejero ejecutivo y al alto directivo, quedando sin efecto la que se hubiera pactado en el contrato, con el límite de la indemnización establecida en la legislación laboral para el despido colectivo, que resultará igualmente aplicable a los consejeros ejecutivos.

3. En caso de suspensión del contrato, este se podrá extinguir por voluntad del consejero ejecutivo o del alto directivo, con preaviso de un mes, conservando el derecho a la indemnización en los términos del apartado anterior.

4. Las controversias que se susciten se tramitarán por el incidente concursal ante el juez competente para la homologación.

5. La sentencia que recaiga será recurrible en suplicación.

CAPÍTULO III
De la formación de clases

Artículo 622. *Clases de créditos.*

Los acreedores titulares de créditos afectados por el plan de reestructuración votarán agrupados por clases de créditos.

Artículo 623. *Criterios generales de formación de clases.*

1. La formación de clases debe atender a la existencia de un interés común a los integrantes de cada clase determinado conforme a criterios objetivos.

2. Se considera que existe interés común entre los créditos de igual rango determinado por el orden de pago en el concurso de acreedores.

3. A su vez, los créditos de un mismo rango concursal podrán separarse en distintas clases cuando haya razones suficientes que lo justifiquen. A estos efectos se podrá atender, en particular, a la naturaleza financiera o no financiera del crédito, al conflicto de intereses que puedan tener los acreedores que formen parte de distintas clases, o a cómo los créditos vayan a quedar afectados por el plan de reestructuración. Cuando los acreedores sean pequeñas o medianas empresas y el plan de reestructuración suponga para ellas un sacrificio superior al cincuenta por ciento del importe de su crédito, deberán constituir una clase de acreedores separada.

4. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se consideran créditos financieros:

1.º Los derivados de contratos de crédito o préstamo, con independencia de la condición de su titular.

2.º Los que sean titularidad de entidades financieras, estén o no sujetas a supervisión prudencial, y con independencia de cuál sea el origen del crédito, incluyendo entre esas entidades, en su caso, a las aseguradoras respecto al seguro de crédito o al seguro de caución.

3.º Los derivados de contratos de naturaleza análoga como los arrendamientos financieros o las operaciones de financiación de bienes vendidos con reserva de dominio, aval o contra-aval, *factoring* y *confirming*.

No se considerarán como créditos financieros los derivados de operaciones comerciales, aunque tuvieran aplazada su exigibilidad, salvo que hayan sido cedidos a una entidad financiera.

Artículo 624. *Créditos con garantía real.*

Los créditos con garantía real sobre bienes del deudor constituirán una clase única, salvo que la heterogeneidad de los bienes o derechos gravados justifique su separación en dos o más clases.

Artículo 624. *bis. Créditos de derecho público.*

Los créditos de derecho público constituirán una clase separada entre las clases de su mismo rango concursal.

Artículo 625. *Confirmación judicial facultativa de las clases de acreedores.*

El deudor y los acreedores que representen más del cincuenta por ciento del pasivo que vaya a quedar afectado por el plan de reestructuración estarán legitimados para solicitar la confirmación judicial de la correcta formación de las clases con carácter previo a la solicitud de homologación del plan de reestructuración.

Artículo 626. *Procedimiento para la confirmación judicial de las clases.*

1. Cualquiera de los legitimados podrá solicitar la confirmación de una o varias clases al juez competente para conocer de la homologación del plan. A la solicitud deberá acompañarse la acreditación de la comunicación de la propuesta de formación de la clase o

clases a las partes afectadas por la confirmación judicial, donde se les haya anunciado la presentación de esta solicitud.

2. El juez, si considera que posee competencia internacional y territorial, dictará providencia admitiendo la solicitud a trámite. La providencia se publicará en el Registro público concursal.

3. Los acreedores que puedan verse afectados por la formación de clases solicitada podrán presentar escrito de oposición dentro de los diez días siguientes a la publicación de la providencia. El juez resolverá por medio de sentencia dentro de los cinco días siguientes a la conclusión del plazo de oposición. La resolución judicial no será susceptible de recurso alguno.

4. En el caso de que se hayan confirmado las clases propuestas por el solicitante, la formación de clases no podrá invocarse como motivo de impugnación u oposición a la homologación judicial del plan.

CAPÍTULO IV

De la aprobación de los planes de reestructuración

Artículo 627. *Comunicación de la propuesta.*

1. La propuesta del plan de reestructuración deberá ser comunicada a todos los acreedores cuyos créditos pudieran quedar afectados.

2. La comunicación deberá ser individual, por vía postal o electrónica; o, si no fuera posible por desconocerse su identidad o dirección, mediante anuncio en la página web de la sociedad, con indicación del lugar donde los acreedores que acrediten legitimación podrán examinar el contenido del plan. Si no fuera posible la comunicación por estos medios, el experto en la reestructuración, cuando haya sido nombrado, o en su defecto quienes vayan a pedir la homologación del plan, solicitarán al letrado de la Administración de Justicia del juzgado competente para conocer de la homologación que ordene la publicación de un edicto en el Registro público concursal, con indicación del lugar donde los acreedores que acrediten legitimación podrán examinar el contenido del plan.

En el caso de los acreedores públicos, la comunicación se realizará, en todo caso, mediante el servicio establecido en la sede electrónica de cada entidad, y a través del cual se podrá aportar la información del correspondiente formulario normalizado.

3. En el caso de acreedores vinculados por un pacto de sindicación, se aplicarán las reglas contractuales sobre comunicación del deudor con los acreedores, si las hubiera.

Artículo 628. *Derecho de voto.*

1. Todos los acreedores cuyos créditos pudieran quedar afectados por el plan tienen derecho de voto.

2. En el caso de los créditos con garantía personal o real de tercero, la legitimación para ejercitar el derecho de voto corresponde al acreedor principal. Las relaciones entre el acreedor y el garante se regirán por los pactos que sobre el particular hubiesen establecido y, en su defecto, por las normas aplicables a la obligación que hubieren contraído.

Artículo 628 bis. *Derechos de información y consulta de las personas trabajadoras.*

Cualquier modificación o extinción de la relación laboral que tenga lugar en el contexto del plan de reestructuración, se llevará a cabo de acuerdo con la legislación laboral aplicable incluyendo, en particular, las normas de información y consulta de las personas trabajadoras.

Artículo 629. *Aprobación del plan de reestructuración por cada clase de créditos.*

1. El plan de reestructuración se considerará aprobado por una clase de créditos afectados si hubiera votado a favor más de los dos tercios del importe del pasivo correspondiente a esa clase.

2. En el caso de que la clase estuviera formada por créditos con garantía real, el plan de reestructuración se considerará aprobado si hubieran votado a favor tres cuartos del importe del pasivo correspondiente a esta clase.

Artículo 630. *Pactos de sindicación.*

1. Cuando el plan de reestructuración afecte a créditos vinculados por un pacto de sindicación, se respetarán los pactos contractuales sobre procedimiento y ejercicio del derecho de voto y se aplicarán las mayorías establecidas en el artículo anterior, salvo que el propio pacto de sindicación prevea una mayoría inferior para aprobar esos efectos.

2. En ambos casos, y si vota a favor la mayoría necesaria, se entenderá que aceptan el plan de reestructuración la totalidad de los créditos sindicados. Si no se obtiene la mayoría necesaria, se computarán los votos individualmente, salvo que los créditos sindicados formen una única clase, en cuyo caso se considerará que el plan de reestructuración no ha sido aprobado por esa clase.

3. Salvo que hayan quedado afectados en virtud de las cláusulas contractuales del propio pacto de sindicación, los acreedores que no hayan votado a favor del plan podrán oponerse o impugnarlo de conformidad con lo previsto en este título.

Artículo 631. *Decisión de los socios sobre la aprobación del plan.*

1. Cuando el plan de reestructuración contenga medidas que requieran el acuerdo de los socios de la sociedad deudora, se estará a lo establecido para el tipo legal que corresponda.

2. En el caso de las sociedades de capital, serán aplicables las reglas generales con las siguientes especialidades:

1.^a Entre la convocatoria y la fecha prevista de celebración de la junta general deberá existir un plazo de diez días, salvo que se trate de sociedades con acciones admitidas a negociación en un mercado regulado, en cuyo caso el plazo será de veintiún días.

2.^a Si la junta no se hubiese celebrado con anterioridad a la fecha de solicitud de la homologación del plan, se podrá celebrar después siempre que hubiera sido convocada antes de esa fecha o el mismo día de presentación de la solicitud.

Si la junta no hubiera sido previa o simultáneamente convocada, el solicitante de la homologación podrá instar del juez que en la resolución de la admisión a trámite de la homologación convoque a la junta para su celebración en el plazo mencionado.

Si la junta no hubiera sido convocada, no llegase a constituirse, o no aprobara en todos sus términos el plan de reestructuración propuesto como máximo en el plazo de los diez o veintiún días desde la admisión a trámite de la solicitud de homologación, el plan se entenderá rechazado por los socios. Hasta que transcurran esos plazos, el juez no adoptará resolución alguna sobre la homologación.

3.^a En la convocatoria de la junta, el orden del día se limitará exclusivamente a la aprobación o al rechazo del plan en todos sus términos, sin que se puedan incluir o proponer otros asuntos. El derecho de información del socio se ejercerá exclusivamente respecto a este punto del orden del día, incluso si se trata de una sociedad cotizada.

4.^a El acuerdo se adoptará con el quórum y por la mayoría legal ordinarios, cualquiera que sea su contenido, sin que resulten aplicables los quórums o las mayorías estatutarias reforzadas que pudieran ser de aplicación a la aprobación del plan y a los actos u operaciones que deban llevarse a cabo en su ejecución.

5.^a El acuerdo de la junta que apruebe el plan de reestructuración será impugnabile exclusivamente por el cauce y en el plazo previstos para la impugnación u oposición a la homologación. En el caso de que la junta se haya celebrado con posterioridad a la solicitud de homologación del plan, el plazo de impugnación comenzará para los socios en el momento en que se hubiese celebrado la junta. Las impugnaciones del acuerdo de la junta se acumularán a la impugnación u oposición al plan por parte de los acreedores, si las hubiese, y se tramitarán como cuestión incidental de previo pronunciamiento.

3. Salvo por lo que respecta a la formación de la voluntad social de conformidad con lo previsto en este Artículo, cualquier operación societaria que prevea el plan deberá ajustarse a la legislación societaria aplicable. En particular, en el caso de que el plan prevea una

modificación estructural, los acreedores a los que afecte el plan no tendrán los derechos de tutela individual reconocidos en el libro primero del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.

4. Cuando se solicite la homologación de un plan de reestructuración en estado de insolvencia actual o inminente de la sociedad deudora, los socios no tendrán derecho de preferencia en la suscripción de nuevas acciones o en la asunción de las nuevas participaciones, en particular cuando el plan prevea una reducción del capital social a cero o por debajo de la cifra mínima legal y simultáneamente el aumento del capital.

Artículo 632. *Régimen especial de la conversión en acciones o participaciones sociales.*

A los efectos de la conversión de créditos en acciones o participaciones sociales, con o sin prima, se entenderá que los créditos a compensar son líquidos, vencidos y exigibles.

Artículo 633. *Contenido del plan de reestructuración.*

Los planes de reestructuración sometidos a este título contendrán, como mínimo, las siguientes menciones:

- 1.^a La identidad del deudor.
- 2.^a La identidad del experto encargado de la reestructuración, si hubiera sido nombrado.
- 3.^a Una descripción de la situación económica del deudor y de la situación de los trabajadores, y una descripción de las causas y del alcance de las dificultades del deudor.
- 4.^a El activo y el pasivo del deudor en el momento de formalizar el plan de reestructuración.
- 5.^a Los acreedores cuyos créditos van a quedar afectados por el plan, identificados individualmente o descritos por clases, con expresión del importe de su crédito que vaya a quedar afectado e intereses y la clase a la que pertenezcan.
- 6.^a Los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que, en su caso, vayan a quedar resueltos en virtud del plan.
- 7.^a Si el plan afectase a los derechos de los socios, el valor nominal de sus acciones o participaciones sociales.
- 8.^a Los acreedores o socios que no vayan a quedar afectados por el plan, mencionados individualmente o descritos por clases, así como las razones de la no afectación.
- 9.^a Las medidas de reestructuración operativa propuestas, la duración, en su caso, de esas medidas y los flujos de caja estimados del plan, así como las medidas de reestructuración financiera de la deuda, incorporando la financiación interina y la nueva financiación prevista en el plan de reestructuración, con justificación de su necesidad y, en su caso, las consecuencias globales para el empleo, como despidos, acuerdos sobre reducción de jornada o medidas similares.
- 10.^a La exposición de las condiciones necesarias para el éxito del plan de reestructuración y de las razones por las que ofrece una perspectiva razonable de garantizar la viabilidad de la empresa, en el corto y medio plazo, y evitar el concurso del deudor.
- 11.^a Las medidas de información y consulta con los trabajadores que, de conformidad con la legislación laboral aplicable, se hayan adoptado o se vayan a adoptar, incluida la información de contenido económico relativa al plan de reestructuración, así como las previstas en los casos de adopción de las medidas de reestructuración operativas.
- 12.^a En el caso de que se pretenda que el plan de reestructuración afecte al crédito público, se incluirá la acreditación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social mediante la presentación de las correspondientes certificaciones emitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social.

Artículo 634. *Formalización del plan de reestructuración.*

1. El plan de reestructuración deberá ser formalizado en instrumento público por quienes lo hayan suscrito, en el que se incluirá la certificación del experto en la reestructuración, si estuviera nombrado, y en otro caso de auditor, sobre la suficiencia de las mayorías que se exigen para aprobar el plan.

2. El instrumento público en que se formalice el plan tendrá la consideración de documento sin cuantía a los efectos de determinación de los honorarios del notario que lo autorice.

CAPÍTULO V

De la homologación de los planes de reestructuración

Sección 1.ª Reglas generales

Artículo 635. *Homologación judicial.*

La homologación judicial del plan de reestructuración será necesaria en cualquiera de los siguientes casos:

1.º Cuando se pretenda extender sus efectos a acreedores o clases de acreedores que no hubieran votado a favor del plan o a los socios del deudor persona jurídica;

2.º Cuando se pretenda la resolución de contratos en interés de la reestructuración;

3.º Cuando se pretenda proteger la financiación interina y la nueva financiación que prevea el plan, así como los actos, operaciones o negocios realizados en el contexto de este frente a acciones rescisorias en los términos previstos en este título, y reconocer a esa financiación las preferencias de cobro previstas en el libro primero.

Artículo 636. *Presupuesto objetivo.*

1. La homologación judicial del plan de reestructuración aprobado de conformidad con lo previsto en este título se podrá solicitar cuando el deudor se encuentre en probabilidad de insolvencia o en estado de insolvencia inminente.

2. Cuando el deudor se encuentre en estado de insolvencia actual, se podrá solicitar la homologación del plan siempre que no hubiera sido admitida a trámite solicitud de concurso necesario.

Artículo 637. *Suspensión de la solicitud de concurso voluntario.*

1. Si se estuviera negociando un plan de reestructuración sin comunicación previa, la solicitud de concurso presentada por el deudor podrá ser suspendida por el juez a instancia del experto en la reestructuración, si hubiera sido nombrado, o de los acreedores que, en el momento de la solicitud, representen más del cincuenta por ciento del pasivo que pudiera quedar afectado por el plan de reestructuración. En la solicitud deberá acreditarse la presentación de un plan de reestructuración por parte de los acreedores que tenga probabilidad de ser aprobado.

2. La suspensión se levantará transcurrido un mes si los acreedores no hubieran presentado la solicitud de homologación del plan de reestructuración.

3. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable cuando el deudor sea una persona natural o una sociedad cuyos socios o algunos de ellos sean legalmente responsables de las deudas sociales.

Artículo 638. *Requisitos para la homologación del plan de reestructuración aprobado por todas las clases de acreedores.*

El plan de reestructuración, para ser homologado, deberá reunir los siguientes requisitos:

1.º Que el deudor se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o actual y el plan ofrezca una perspectiva razonable de evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo.

- 2.º Que cumpla con los requisitos de contenido y de forma exigidos en este título.
- 3.º Que haya sido aprobado por todas las clases de créditos de conformidad con las previsiones de este título, por el deudor o, en su caso, por los socios.
- 4.º Que los créditos dentro de la misma clase sean tratados de forma paritaria.
- 5.º Que haya sido comunicado a todos los acreedores afectados conforme a lo establecido en esta ley.

Artículo 639. *Requisitos para la homologación del plan de reestructuración no aprobado por todas las clases de acreedores.*

Como excepción a lo previsto en el ordinal 3.º del artículo anterior, también podrá ser homologado el plan de reestructuración que no haya sido aprobado por todas las clases de créditos si ha sido aprobado por:

- 1.º Una mayoría simple de las clases, siempre que al menos una de ellas sea una clase de créditos que en el concurso habrían sido calificados como créditos con privilegio especial o general; o, en su defecto, por
- 2.º Al menos una clase que, de acuerdo con la clasificación de créditos prevista por esta ley, pueda razonablemente presumirse que hubiese recibido algún pago tras una valoración de la deudora como empresa en funcionamiento. En este caso, la homologación del plan requerirá que la solicitud vaya acompañada de un informe del experto en la reestructuración sobre el valor de la deudora como empresa en funcionamiento.

Artículo 640. *Aprobación por el deudor y, en su caso, los socios.*

1. Si el deudor fuera persona natural, la homologación del plan de reestructuración requerirá que haya sido aprobado por este.
2. Si el deudor fuera una persona jurídica, la homologación del plan de reestructuración requerirá que haya sido aprobado por los socios legalmente responsables de las deudas sociales. En caso de que estos socios no existieran, y el plan contuviera medidas que requieran acuerdo de la junta de socios, el plan de reestructuración se podrá homologar aunque no haya sido aprobado por los socios si la sociedad se encuentra en situación de insolvencia actual o inminente.

Sección 2.ª Del procedimiento de homologación

Artículo 641. *Competencia para la homologación.*

La competencia para conocer de la homologación de un plan de reestructuración corresponderá al juez de lo mercantil que fuera competente para la declaración del concurso del deudor. Si el deudor o deudores hubieran efectuado la comunicación de inicio de negociaciones con los acreedores, la competencia corresponderá al juez titular actual del juzgado que hubiera tenido por efectuada esa comunicación.

Artículo 642. *Planes conjuntos de reestructuración.*

1. Los deudores que hubieran efectuado una comunicación conjunta podrán solicitar bien la homologación individual o conjunta de los respectivos planes de reestructuración o de alguno de ellos, bien la homologación de un plan conjunto de reestructuración.
2. En el caso de solicitud de homologación conjunta de distintos planes de reestructuración o de homologación o de un plan conjunto de reestructuración, los requisitos para la homologación deberán cumplirse en relación con cada uno de los deudores.

Artículo 643. *Solicitud de la homologación.*

1. La solicitud de homologación del plan de reestructuración podrá ser presentada por el deudor o por cualquier acreedor afectado que lo haya suscrito e irá firmada por procurador y abogado. En la solicitud se indicará el lugar donde el plan esté a disposición de los acreedores que acrediten su legitimación y, en su caso, del deudor, con posibilidad de acceder a su contenido por medios telemáticos.

2. La competencia para solicitar la homologación del plan de reestructuración de una persona jurídica corresponde al órgano de administración.

3. A la solicitud se acompañará copia íntegra del instrumento público en el que se haya formalizado el plan, incluida la certificación de auditor sobre la suficiencia de las mayorías que se exigen para que se homologue el plan, de acuerdo con lo previsto en esta ley, del informe que, en su caso, haya sido emitido por el experto en la reestructuración y, en el caso de que se pretenda que el plan de reestructuración afecte al crédito público de las certificaciones emitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Tesorería General de la Seguridad Social que acrediten el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 616.2.1.º.

Artículo 644. *Admisión a trámite.*

1. Una vez recibida la solicitud de homologación, el juez, de considerarse competente, dictará providencia admitiéndola a trámite. En la providencia expresará los motivos en los que se base su competencia, en particular si se basa en la localización del centro de los intereses principales o de un establecimiento del deudor en su territorio, y decretará la prohibición de iniciar ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre los bienes del deudor y la paralización de las ejecuciones ya iniciadas hasta que se resuelva sobre la homologación.

2. Si considera que carece de competencia internacional o territorial, el juez, previa audiencia del solicitante y del Ministerio Fiscal por el plazo común de cinco días, resolverá al siguiente mediante auto. Contra el auto que declare la falta de competencia, el solicitante podrá interponer recurso de apelación.

Artículo 645. *Publicación de la providencia.*

El letrado de la Administración de Justicia ordenará la publicación de la providencia en el Registro público concursal por medio de edicto que contendrá los datos que identifiquen el deudor, el órgano jurisdiccional competente y el fundamento de su competencia, el número del procedimiento judicial de homologación, la fecha del plan de reestructuración, con la indicación de que el plan está a disposición de los acreedores en el juzgado competente para conocer de la homologación, con posibilidad de acceder a su contenido por medios telemáticos o indicará el lugar donde el plan está a disposición de los acreedores que acrediten su legitimación y, en su caso, del deudor, con posibilidad de acceder a su contenido por medios telemáticos.

Artículo 646. *Impugnación de la competencia.*

1. Cualquier acreedor, o el propio deudor si no hubiera solicitado la homologación del plan de reestructuración, podrá formular declinatoria por falta de competencia internacional o territorial en el plazo de diez días a contar desde la publicación de la providencia en el Registro público concursal.

2. La declinatoria se tramitará y decidirá de conformidad con lo previsto en la legislación procesal civil.

Artículo 647. *Auto de homologación.*

1. Salvo que de la documentación presentada se deduzca manifiestamente que no se cumplen los requisitos exigidos en la sección 1.ª de este capítulo, el juez homologará el plan de reestructuración.

2. La homologación tendrá lugar mediante auto que se adoptará dentro de los quince días siguientes a la publicación de la providencia de admisión a trámite de la solicitud en el Registro público concursal. En el auto, se identificarán los acreedores con garantía real que hayan votado en contra del plan y que pertenezcan a una clase que no lo haya aprobado.

3. El auto de homologación determinará el alzamiento de la suspensión de los procedimientos de ejecución de créditos no afectados por el plan de reestructuración, así como el sobreseimiento de los restantes procedimientos de ejecución.

4. Si el propio plan de reestructuración conllevase alguna operación societaria, el control de legalidad lo realizará el juez y dejará constancia de ello en el auto.

Artículo 648. *Publicidad del auto de homologación.*

El auto de homologación del plan se publicará de inmediato en el Registro público concursal.

Artículo 649. *Eficacia del auto de homologación.*

Una vez homologado, los efectos del plan de reestructuración se extienden inmediatamente a todos los créditos afectados, al propio deudor y, si fuera sociedad, a sus socios, aunque el auto no sea firme.

Artículo 650. *Actos de ejecución del plan.*

1. Los actos de ejecución del plan que sean inscribibles en los registros públicos se inscribirán en estos, conforme a la legislación que les sea aplicable.

2. Cuando el plan contuviera medidas que requirieran acuerdo de junta o asamblea de socios y esta no las hubiera acordado, los administradores de la sociedad y, si no lo hicieren, quien designe el juez a propuesta de cualquier acreedor legitimado, tendrán las facultades precisas para llevar a cabo los actos necesarios para su ejecución, así como para las modificaciones estatutarias que sean precisas. En estos casos, el auto de homologación será título suficiente para la inscripción en el Registro mercantil de las modificaciones estatutarias contenidas en el plan de reestructuración.

3. Cuando el plan contuviera medidas de reestructuración operativa, éstas deberán llevarse a cabo de acuerdo con las normas que les sean aplicables. Las controversias que se susciten en relación con las mismas se sustanciarán ante la jurisdicción competente.

Artículo 651. *Titulares de derechos de garantía real.*

1. Los acreedores titulares de derechos de garantía real que hayan votado en contra del plan y pertenezcan a una clase en la que el voto favorable hubiera sido inferior al voto disidente, tendrán derecho a instar la realización de los bienes o derechos gravados en el plazo de un mes a contar desde la publicación del auto de homologación en el Registro público concursal. La ejecución podrá iniciarse sin testimonio del auto de homologación, pero deberá aportarse al procedimiento en cuanto se le facilite. El ejercicio de este derecho producirá el vencimiento del crédito originario garantizado.

2. El plan podrá prever la sustitución de este derecho por la opción de cobrar en efectivo, en un plazo no superior a ciento veinte días, la parte del crédito cubierta por el valor de la garantía conforme a lo establecido en el título V del libro primero. En caso de falta de pago del crédito, el acreedor tendrá derecho a la ejecución de la garantía.

3. Si la cantidad obtenida en la realización de los bienes o derechos gravados fuese menor que la deuda garantizada, pero mayor que el valor de la garantía recogido en el plan de reestructuración, el ejecutante hará suya toda la cantidad resultante de la ejecución. La diferencia entre esa cantidad y el valor de la garantía se deducirá de lo que, en su caso, hubiese recibido o deba recibir conforme al plan de reestructuración por la parte del crédito no garantizada. Si la cantidad obtenida fuese inferior al valor de la garantía, el acreedor hará suya toda la cantidad resultante de la ejecución, y la parte remanente quedará insatisfecha.

Artículo 652. *Garantías de terceros.*

1. Los acreedores afectados que no hubieran votado a favor del plan de reestructuración mantendrán sus derechos frente a terceros que hayan constituido garantía personal o real para la satisfacción de su crédito. Respecto de los acreedores que hayan votado a favor del plan, el mantenimiento de sus derechos frente a los terceros obligados dependerá de lo que hubiesen acordado en la respectiva relación jurídica y, en su defecto, de las normas aplicables a esta.

2. Como excepción a lo establecido en el apartado anterior, los efectos del plan de reestructuración de una sociedad de un grupo se pueden extender también, en las condiciones previstas en este, a las garantías personales o reales prestadas por cualquier otra sociedad del mismo grupo no sometida al plan de reestructuración, cuando la ejecución de la garantía pueda causar la insolvencia de la garante y de la propia deudora.

Sección 3.ª De la impugnación del auto de homologación

Artículo 653. *Impugnación de la homologación.*

El auto de homologación del plan de reestructuración podrá ser impugnado ante la Audiencia Provincial en los términos previstos en esta sección.

Artículo 654. *Impugnación del auto de homologación del plan aprobado por todas las clases de créditos.*

Dentro de los quince días siguientes a la publicación del auto de homologación en el Registro público concursal, los titulares de créditos afectados que no hayan votado a favor del plan de reestructuración aprobado por todas las clases de créditos podrán impugnar el auto por los siguientes motivos:

1.º Que no se hayan cumplido los requisitos de comunicación, contenido y de forma que se exigen en el capítulo IV de este título.

2.º Que la formación de las clases de acreedores y la aprobación del plan, no se hayan producido de conformidad con lo previsto en los capítulos III y IV de este título.

3.º Que el deudor no se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o actual.

4.º Que el plan no ofrezca una perspectiva razonable de evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo.

5.º Que sus créditos no hayan sido tratados de forma paritaria con otros créditos de su clase.

6.º Que la reducción del valor de sus créditos sea manifiestamente mayor al que resulta necesario para garantizar la viabilidad de la empresa. En caso de cesión de créditos, se presumirá que no concurre esta circunstancia cuando el acreedor impugnante haya adquirido el crédito con un descuento superior a la reducción del valor que este padece.

7.º Que el plan no supere la prueba del interés superior de los acreedores.

Se considerará que el plan no supera esta prueba cuando sus créditos se vean perjudicados por el plan de reestructuración en comparación con su situación en caso de liquidación concursal de los bienes del deudor, individualmente o como unidad productiva. A los efectos de comprobar la satisfacción de esta prueba, se comparará el valor de lo que reciban conforme al plan de reestructuración con el valor de lo que pueda razonablemente presumirse que hubiesen recibido en caso de liquidación concursal. Para calcular este último valor, se considerará que el pago de la cuota de liquidación tiene lugar a los dos años de la formalización del plan.

8.º Que el deudor haya incumplido la obligación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

Artículo 655. *Impugnación del auto de homologación del plan no aprobado por todas las clases de crédito.*

1. El auto de homologación de un plan de reestructuración que no haya sido aprobado por todas las clases de créditos podrá ser impugnado por los motivos previstos en el artículo anterior por los acreedores que no hayan votado a favor del plan, con independencia de que pertenezcan o no a una clase que haya aprobado dicho plan.

2. El auto de homologación de un plan de reestructuración que no haya sido aprobado por todas las clases de créditos podrá ser impugnado por los titulares de créditos afectados que no hayan votado a favor del plan y pertenezcan a una clase que no lo haya aprobado también por los siguientes motivos:

1.º Que no haya sido aprobado por la clase o clases necesarias de conformidad con lo previsto en la sección 1.ª de este capítulo.

2.º Que una clase de créditos vaya a mantener o recibir, de conformidad con el plan, derechos, acciones o participaciones, con un valor superior al importe de sus créditos.

3.º Que la clase a la que pertenezca el acreedor o los acreedores impugnantes vaya a recibir un trato menos favorable que cualquier otra clase del mismo rango.

4.º Que la clase a la que pertenezca el acreedor o acreedores impugnantes vaya a mantener o recibir derechos, acciones o participaciones con un valor inferior al importe de sus créditos si una clase de rango inferior o los socios van a recibir cualquier pago o conservar cualquier derecho, acción o participación en el deudor en virtud del plan de reestructuración.

5.º En caso de que el plan afecte al crédito público, que el deudor haya incumplido la obligación de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.

3. Por excepción a lo establecido en el ordinal 4.º del apartado anterior, se podrá confirmar la homologación del plan de reestructuración, aunque no se cumpla esa condición, cuando sea imprescindible para asegurar la viabilidad de la empresa y los créditos de los acreedores afectados no se vean perjudicados injustificadamente.

Artículo 656. *Impugnación del auto de homologación del plan no aprobado por los socios.*

1. Cuando los socios de la sociedad deudora no hayan aprobado el plan de reestructuración, podrán impugnar el auto de homologación por cualquiera de los siguientes motivos:

1.º Que el plan no cumpla los requisitos de contenido y de forma que se exigen en el capítulo IV de este título.

2.º Que no haya sido aprobado de conformidad con lo previsto en el capítulo IV de este título.

3.º Que el deudor no se encontrara en estado de insolvencia actual o de insolvencia inminente.

4.º Que el plan no ofrezca una perspectiva razonable de evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo.

5.º Que una clase de acreedores afectados vaya a recibir, como consecuencia del cumplimiento del plan, derechos, acciones o participaciones, con un valor superior al importe de sus créditos.

2. En el caso de que la aprobación del plan requiera acuerdo de los socios y estos no lo hayan aprobado, solo aquellos que hayan votado en contra tendrán legitimación para impugnarlo.

Artículo 657. *Impugnación de la resolución de contratos.*

Cuando en el auto de homologación del plan de reestructuración se hubiera acordado la resolución de un contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento, la parte afectada podrá impugnar esa resolución por cualquiera de los siguientes motivos:

1.º Que esa resolución del contrato no resulte necesaria para asegurar el buen fin de la reestructuración y prevenir el concurso.

2.º Que no sea adecuada la indemnización prevista en el plan por la resolución anticipada del contrato.

Artículo 658. *Tramitación de la impugnación.*

1. Todas las impugnaciones se tramitarán conjuntamente por los trámites del incidente concursal. En todo caso, al escrito de impugnación se acompañará copia del auto de homologación.

2. La impugnación se interpondrá ante la Audiencia Provincial. Si la impugnación hubiera sido formulada dentro de plazo, el letrado de la Administración de Justicia acordará mediante decreto su admisión a trámite y lo comunicará al órgano jurisdiccional que hubiera dictado el auto impugnado a los efectos de que este remita las actuaciones a la Audiencia Provincial en el plazo de cinco días. En caso de que la impugnación fuera extemporánea, el letrado de la Administración de Justicia dará cuenta a la Sala, que declarará mediante auto la inadmisión de la impugnación. Contra este auto podrá interponerse recurso de queja, que se tramitará conforme a lo establecido en la legislación procesal civil.

3. De las impugnaciones presentadas se dará traslado al deudor y a los acreedores adheridos al plan de reestructuración, para que puedan oponerse a la impugnación en un plazo de quince días.

Artículo 659. *Sentencia.*

1. La sentencia que resuelva la impugnación deberá ser dictada dentro de los treinta días siguientes a aquel en que hubiera finalizado la tramitación del incidente.

2. La sentencia que resuelva la impugnación tendrá la misma publicidad que el auto de homologación y sus efectos se producirán, sin posibilidad de suspensión o aplazamiento, el día siguiente al de su publicación en el Registro público concursal.

3. La sentencia que resuelva la impugnación no será susceptible de recurso alguno.

Artículo 660. *Efectos de la impugnación.*

La impugnación del auto de homologación del plan de reestructuración carecerá de efectos suspensivos.

Artículo 661. *Efectos de la sentencia estimatoria de la impugnación.*

1. La sentencia estimatoria de la impugnación declarará la no extensión de los efectos del plan únicamente frente a quien hubiera instado la impugnación, subsistiendo los efectos de la homologación frente a los demás acreedores y socios. En este caso, si los efectos no se pueden revertir, el impugnante tendrá derecho a la indemnización de los daños y perjuicios por parte del deudor.

2. Como excepción a lo previsto en el apartado anterior, cuando la estimación de la impugnación se haya basado en la falta de concurrencia de las mayorías necesarias o en la formación defectuosa de las clases, la sentencia declarará la ineficacia del plan.

3. La sentencia no perjudicará los derechos adquiridos por terceros de buena fe de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Sección 4.^a Contradicción previa a la homologación judicial del plan

Artículo 662. *Solicitud de homologación con fase de contradicción previa.*

En la solicitud de homologación, el solicitante podrá requerir que, con carácter previo a la homologación del plan de reestructuración, las partes afectadas puedan oponerse a esta.

Artículo 663. *Especialidades.*

La oposición de las partes afectadas se tramitará por los cauces del incidente concursal con las especialidades siguientes:

1.^a La providencia que admita a trámite la solicitud de homologación se publicará en el Registro público concursal con indicación del lugar donde el plan queda a disposición de los acreedores afectados y, en su caso, de los socios, para que en un plazo de quince días desde su publicación registral puedan formular oposición.

2.^a La legitimación y los motivos de la oposición se sujetarán a las normas previstas para la impugnación del plan en la sección 3.^a de este capítulo, incluyendo la falta de competencia internacional o territorial.

3.^a Todas las oposiciones, incluidas las fundadas en la falta de competencia judicial, se tramitarán conjuntamente, y se dará traslado de todas ellas al solicitante de la homologación para que, en un plazo común de quince días conteste a la oposición.

4.^a La sentencia que resuelva sobre el incidente se dictará en un plazo de un mes y no será susceptible de recurso.

Sección 5.^a Prohibición de nuevas solicitudes

Artículo 664. *Prohibición temporal de nuevas solicitudes.*

Una vez homologado un plan de reestructuración, no podrá solicitarse otra solicitud de homologación respecto del mismo deudor hasta que transcurra un año a contar desde la fecha de solicitud de la homologación del plan anterior.

CAPÍTULO VI

De la protección en caso de concurso

Artículo 665. *Financiación interina.*

Se considera financiación interina la concedida por quien no fuera acreedor o por acreedor preexistente si en el momento de la concesión fuera razonable y necesaria inmediatamente, bien para asegurar la continuidad total o parcial de la actividad empresarial o profesional del deudor durante las negociaciones con los acreedores hasta la homologación de ese plan, bien para preservar o mejorar el valor que tuvieran a la fecha de inicio de esas negociaciones el conjunto de la empresa o una o varias unidades productivas.

Artículo 666. *Nueva financiación.*

A los efectos de esta ley se considerará nueva financiación la concedida por quien no fuera acreedor o por acreedor preexistente que, estando prevista en el plan de reestructuración, resulte necesaria para el cumplimiento de ese plan.

Artículo 667. *Protección frente a acciones rescisorias.*

1. En caso de concurso posterior, si los créditos afectados por un plan de reestructuración anterior que hubiera sido homologado representasen al menos el cincuenta y uno por ciento del pasivo total, no serán rescindibles, salvo prueba de que se realizaron en fraude de acreedores:

1.º Los actos u operaciones razonables y necesarios inmediatamente para el éxito de la negociación con los acreedores, siempre que se hubieran identificado expresamente como tales en el propio plan.

2.º La financiación interina y la nueva financiación, incluida la concedida por personas especialmente relacionadas, de conformidad con lo previsto en el artículo siguiente.

3.º Los actos, operaciones o negocios que sean razonables e inmediatamente necesarios para la ejecución del plan.

2. Las operaciones mencionadas en el ordinal 1.º del apartado anterior incluirán como mínimo las siguientes:

1.º El pago de tasas y costes en relación con la negociación, la adopción o la confirmación de un plan de reestructuración;

2.º El pago de honorarios y costes de asesoramiento profesional en estrecha relación con la reestructuración;

3.º El pago de los salarios de los trabajadores por trabajos ya realizados;

4.º Cualquier otro pago y desembolso efectuados en el curso ordinario de la actividad empresarial o profesional del deudor.

3. En caso de concurso posterior, si los créditos afectados por un plan de reestructuración anterior que hubiera sido homologado representasen una proporción inferior a la prevista en el apartado 1, la financiación interina, la nueva financiación y los actos, operaciones o negocios mencionados en ese apartado serán rescindibles conforme a lo establecido en el libro primero de esta ley, sin que sean de aplicación las presunciones relativas de perjuicio para la masa activa.

Artículo 668. *Financiación de personas especialmente relacionadas con el deudor.*

1. En caso de concurso posterior, cuando la financiación interina o la nueva financiación hubieran sido concedidas por personas especialmente relacionadas con el deudor, solo

gozarán de la protección prevista en el apartado 1 del artículo anterior si los créditos afectados, excluidos los créditos de que fueran titulares esas personas, representen más del sesenta por ciento del pasivo total.

2. Si no concurriese esa mayoría, la financiación interina o la nueva financiación otorgadas por personas especialmente relacionadas con el deudor quedarán sometidas a las normas sobre acciones concursales de rescisión contenidas en el libro primero de esta ley.

Artículo 669. *Control judicial.*

En el trámite de homologación, el juez verificará que concurren los requisitos y las mayorías previstas en los artículos anteriores y que la nueva financiación no perjudica injustamente los intereses de los acreedores.

Artículo 670. *Motivos de impugnación u oposición de efecto limitado.*

1. Además de los motivos establecidos en el capítulo anterior, cualquier acreedor afectado que no hubiera votado a favor del plan de reestructuración podrá impugnar u oponerse a la homologación del plan por cualquiera de los siguientes:

1.º Que no concurren las mayorías necesarias para proteger la financiación interina o la nueva financiación.

2.º Que la financiación interina, la nueva financiación o los actos, negocios y operaciones previstos para la ejecución del plan no cumplen los requisitos legales.

3.º Que la financiación interina, la nueva financiación o los actos, negocios y operaciones previstos para la ejecución del plan perjudican injustamente los intereses de los acreedores.

2. Cualquier acreedor no afectado por el plan de reestructuración podrá impugnar u oponerse a la homologación por los motivos a que se refiere el apartado anterior y, además, por el motivo de que el plan no resulte necesario para evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo.

3. En los casos a que se refieren los dos apartados anteriores, la estimación de la impugnación o de la oposición tendrá como único efecto que, en caso de concurso de acreedores, la financiación interina, la nueva financiación y los actos, operaciones o negocios realizados en ejecución del plan quedarán sometidos a las normas sobre acciones concursales de rescisión contenidas en el libro primero y los créditos correspondientes serán clasificados conforme a lo establecido en ese libro.

CAPÍTULO VII

Del incumplimiento de los planes de reestructuración

Artículo 671. *Incumplimiento del plan de reestructuración.*

1. Una vez homologado, no se podrá pedir la resolución del plan de reestructuración por incumplimiento, ni la desaparición de los efectos extintivos o novatorios de los créditos afectados, salvo que el propio plan previese otra cosa.

No obstante, los acreedores de derecho público afectados por el plan de reestructuración podrán, en todo caso, instar la resolución de dicho plan en cuanto a los créditos de derecho público, en caso de incumplimiento. El plan de reestructuración se entenderá incumplido tanto por el impago de cualquiera de los plazos de amortización de la deuda por créditos de derecho público en las condiciones previstas en el artículo 616 bis, como por la generación de deuda por cuota corriente tributaria y de seguridad social durante la vigencia del mismo.

2. Si el incumplimiento del plan tuviera como causa la insolvencia, cualquier persona legitimada podrá solicitar la declaración de concurso.

TÍTULO IV

Del experto en la reestructuración

CAPÍTULO I

Del nombramiento del experto

Artículo 672. *Nombramiento obligatorio de experto.*

1. El nombramiento de experto en la reestructuración solo procederá en los siguientes casos:

1.º Cuando lo solicite el deudor.

2.º Cuando lo soliciten acreedores que representen más del cincuenta por ciento del pasivo que, en el momento de la solicitud, pudiera quedar afectado por el plan de reestructuración. En la solicitud, los acreedores, o algunos de ellos, deberán asumir expresamente la obligación de satisfacer la retribución del experto. La asunción de la obligación de pago quedará sin efecto si en el plan de reestructuración homologado por el juez se previera expresamente que la retribución del experto fuera a cargo del deudor.

3.º Cuando, solicitada por el deudor la suspensión general de ejecuciones singulares o la prórroga de esa suspensión, el juez considerase, y así lo razonara, que el nombramiento es necesario para salvaguardar el interés de los posibles afectados por la suspensión.

4.º Cuando el deudor o cualquier legitimado solicite la homologación judicial de un plan de reestructuración cuyos efectos se extiendan a una clase de acreedores o a los socios que no hubieran votado a favor del plan.

2. A la solicitud de nombramiento de experto deberá acompañarse:

1.º Un escrito razonando que el experto reúne las condiciones establecidas en esta ley para el ejercicio del cargo.

2.º La aceptación de su nombramiento por el experto para el caso de ser designado, así como la aceptación del importe y los plazos de devengo de la retribución que se hubiese pactado.

3.º Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente que tuviera vigente para responder de posibles daños que el experto pudiera causar en el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3. El nombramiento del experto se realizará por el juez mediante auto, que dictará a la mayor brevedad posible y, en todo caso, dentro del plazo de dos días a contar desde la solicitud. La designación del experto y su identidad se harán constar en el Registro público concursal.

4. En el caso de comunicación conjunta o de planes conjuntos de reestructuración, se podrá designar el mismo experto para todos los deudores afectados.

Artículo 673. *Supuesto especial de nombramiento de experto.*

1. Si no hubiera sido nombrado experto en la reestructuración, los acreedores que representen, al menos, el treinta y cinco por ciento del pasivo que, en el momento de la solicitud, pudiera quedar afectado por el plan de reestructuración, podrán solicitar al juez el nombramiento de uno determinado, razonando en la solicitud las circunstancias concurrentes en el caso para que sea necesario ese nombramiento.

2. En la solicitud, que deberá acompañarse de los documentos referidos en el artículo anterior, los acreedores solicitantes o algunos de ellos deberán asumir expresamente la obligación de satisfacer la retribución del experto. La asunción de la obligación de pago quedará sin efecto si en el plan de reestructuración homologado por el juez se previera expresamente que la retribución del experto fuera a cargo del deudor.

3. El juez dará traslado al deudor de la solicitud de los acreedores por plazo de dos días, quien podrá oponerse al nombramiento razonando que no es necesario o que no reúne las condiciones para el ejercicio del cargo. Igualmente, podrán solicitar el nombramiento de un experto distinto, en cuyo caso deberá asumir expresamente la obligación de satisfacer la retribución del que proponga.

4. El juez, mediante auto, determinará si, atendiendo a las circunstancias del caso, procede o no el nombramiento solicitado y, en caso afirmativo, procederá al nombramiento del experto propuesto por los acreedores.

Artículo 674. *Condiciones subjetivas.*

El nombramiento de experto deberá recaer en la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga los conocimientos especializados, jurídicos, financieros y empresariales, así como experiencia en materia de reestructuraciones o que acredite cumplir los requisitos para ser administrador concursal conforme a esta ley. Cuando la reestructuración que se pretende conseguir tuviera particularidades, bien por el sector en el que opera el deudor, bien por las dimensiones o la complejidad del activo o del pasivo, bien por la existencia de elementos transfronterizos, estas particularidades deberán ser tenidas en cuenta para el nombramiento del experto.

Artículo 675. *Incompatibilidades y prohibiciones.*

No podrán ser propuestos ni nombrados expertos en la reestructuración y, en caso de ser nombrados, no podrán aceptar las siguientes personas:

1.º Quienes hayan prestado servicios profesionales relacionados con la reestructuración al deudor o a personas especialmente relacionadas con esta en los últimos dos años, salvo que se prestaran como consecuencia de haber sido nombrado experto en una reestructuración previa.

2.º Quienes se encuentren en alguna de las situaciones de incompatibilidad previstas en la legislación en materia de auditoría de cuentas en relación con el deudor o las personas especialmente relacionadas con este.

Artículo 676. *Nombramiento del experto por el juez.*

1. El nombramiento de experto deberá ser realizado por el juez y recaerá en la persona que, reuniendo las condiciones establecidas en esta ley, hubieran propuesto el deudor o los acreedores que hubieran formulado la solicitud.

2. Si el juez considerase, y así lo razonara, que el propuesto no reúne las condiciones establecidas en esta ley para el ejercicio de las funciones propias del cargo, solicitará a quien lo hubiera propuesto que, en el plazo de dos días, presente terna de posibles expertos de entre los que efectuará el nombramiento, siempre que reúnan esas condiciones.

3. En los casos en los que el nombramiento recaiga en alguno de los que figuren en la terna, el nombramiento del experto será comunicado por el juzgado al designado por el medio más rápido. Dentro de los dos días siguientes a la recepción de la comunicación, el experto deberá comparecer ante el juzgado para aceptar o rechazar el cargo, con copia del documento en el que conste la retribución pactada y de la póliza de seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente que tuviere vigente para responder de posibles daños que pudiera causar en el ejercicio de las funciones propias del cargo. La aceptación es voluntaria. Si el nombrado no aceptara o no compareciera, el juez procederá de inmediato a nuevo nombramiento, sin que esta circunstancia tenga consecuencia alguna para el experto inicialmente designado.

Artículo 677. *Impugnación del nombramiento.*

1. El nombramiento como experto de quien no reúna las condiciones establecidas en esta ley, incurra en alguna incompatibilidad o prohibición, o de quien no tenga cobertura o garantía adecuada podrá ser impugnado en cualquier momento por quien acredite interés legítimo.

2. La impugnación se tramitará por los cauces del incidente concursal.

Artículo 678. *Sustitución del experto.*

1. Los acreedores que representen más del cincuenta por ciento del pasivo que, en el momento de la solicitud, pudiera quedar afectado por el plan de reestructuración podrán pedir al juez la sustitución del experto nombrado a solicitud del deudor o, en su caso, de una minoría de acreedores.

2. La solicitud deberá acompañarse de los documentos exigidos en este título y del compromiso expreso de los acreedores, o de algunos de ellos, de satisfacer la retribución del experto. La asunción de la obligación de pago quedará sin efecto si, en el plan de

reestructuración homologado por el juez, se previera expresamente que la retribución del experto sustituto fuera a cargo del deudor.

3. El juez acordará la sustitución mediante auto, que podrá impugnarse por los motivos y por el cauce previsto en el artículo anterior.

CAPÍTULO II

Del estatuto del experto

Artículo 679. *Funciones del experto.*

El experto asistirá al deudor y a los acreedores en las negociaciones y en la elaboración del plan de reestructuración, y elaborará y presentará al juez los informes exigidos por esta ley y aquellos otros que el juez considere necesarios o convenientes.

Artículo 680. *Deberes de diligencia, independencia e imparcialidad.*

El experto ejercerá las funciones propias del cargo con la diligencia propia de un profesional especializado en reestructuraciones y con independencia e imparcialidad tanto respecto del deudor como de los acreedores.

Artículo 681. *Responsabilidad civil del experto.*

1. El experto responderá por los daños y perjuicios causados al deudor o a los acreedores por infracción de los deberes de diligencia, independencia e imparcialidad.

2. El experto deberá tener suscrito un seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente proporcional a la naturaleza y alcance del riesgo cubierto por cuya virtud el asegurador o entidad de crédito se obligue dentro de los límites pactados, a cubrir el riesgo del nacimiento a cargo del propio experto asegurado de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados en el ejercicio de su función. Cuando el experto sea una persona jurídica recaerá sobre esta la exigencia de suscripción del seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente.

3. La acción de responsabilidad se tramitará por los cauces del incidente concursal.

TÍTULO V

Régimen especial

Artículo 682. *Ámbito de aplicación.*

1. Las reglas especiales establecidas en este título serán de aplicación a las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo una actividad empresarial o profesional, siempre que, de acuerdo con el balance del ejercicio anterior al que se haga la comunicación o se presente la solicitud de homologación, reúnan las circunstancias siguientes:

1.^a Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio anterior no sea superior a cuarenta y nueve personas.

2.^a Que el volumen de negocios anual o balance general anual no supere los diez millones de euros.

2. No serán aplicables las especialidades previstas en este título cuando la sociedad pertenezca a un grupo obligado a consolidar.

3. Tampoco serán aplicables cuando el deudor tenga la condición de microempresa y deba quedar sujeto al procedimiento especial del libro tercero.

Artículo 683. *Especialidades en materia de comunicación.*

1. En la comunicación de la existencia de negociaciones con sus acreedores, o la intención de iniciarlas de inmediato, para alcanzar un plan de reestructuración, deberá especificar el deudor que concurren las circunstancias a que se refiere el artículo anterior. Si se acreditara que, a pesar de concurrir, no se hubiera especificado en la comunicación,

quedará esta sin efecto y la persona natural o jurídica que la hubiera realizado no podrá efectuar otra nueva hasta que transcurra un año de la anterior.

2. Efectuada la comunicación, la tramitación de solicitud de declaración de concurso presentada por el deudor no se podrá suspender a instancia de los acreedores, ni del experto en la reestructuración.

3. Los efectos de la comunicación de apertura de negociaciones a solicitud del deudor solo podrán prorrogarse por una sola vez. El deudor será el único legitimado para solicitar la prórroga de los efectos de la comunicación de apertura de negociaciones.

Artículo 684. *Especialidades en materia de plan de reestructuración.*

1. El plan de reestructuración se podrá presentar en el modelo oficial, que estará disponible por medios electrónicos en la sede judicial electrónica, en las notarías u oficinas del registro mercantil y estará adaptado a las necesidades de las pequeñas empresas y se facilitará, además de en castellano, en las demás lenguas oficiales del Estado para, en su caso, su uso en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos. Incluirá directrices prácticas sobre la manera de redactar el plan de reestructuración de conformidad con la normativa. El instrumento público que se formalice tendrá la consideración de documento sin cuantía a los efectos de determinación de los honorarios del notario que lo autorice. Los folios de la matriz y de las primeras copias que se expidan no devengarán cantidad alguna.

2. La homologación del plan de reestructuración solo podrá solicitarse si el deudor y, en su caso, los socios de la sociedad deudora lo hubieran aprobado.

3. La confirmación facultativa de las clases de acreedores solo podrá ser solicitada por el deudor.

4. Aunque no haya sido aprobado por todas las clases de acreedores, el plan de reestructuración podrá ser homologado si la clase o clases de acreedores que no lo hayan aprobado reciben un trato más favorable que cualquier otra clase de rango inferior.

LIBRO TERCERO

Procedimiento especial para microempresas

TÍTULO I

Reglas comunes

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 685. *Ámbito del procedimiento especial.*

1. El procedimiento especial para microempresas será aplicable a los deudores que sean personas naturales o jurídicas que lleven a cabo una actividad empresarial o profesional y que reúnan las siguientes características:

1.^a Haber empleado durante el año anterior a la solicitud una media de menos de diez trabajadores. Este requisito se entenderá cumplido cuando el número de horas de trabajo realizadas por el conjunto de la plantilla sea igual o inferior al que habría correspondido a menos de diez trabajadores a tiempo completo.

2.^a Tener un volumen de negocio anual inferior a setecientos mil euros o un pasivo inferior a trescientos cincuenta mil euros según las últimas cuentas cerradas en el ejercicio anterior a la presentación de la solicitud.

2. Si la entidad formase parte de un grupo, los criterios fijados en el apartado anterior se computarán en base consolidada.

3. El procedimiento especial afectará a la totalidad de los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor en la fecha de apertura del procedimiento especial y los que se

reintegren en el mismo o adquiera durante el procedimiento, con excepción, en su caso, de los bienes y derechos legalmente inembargables. Si el deudor estuviera casado, serán de aplicación los artículos relativos al régimen económico matrimonial del capítulo I del título IV del libro primero.

4. El procedimiento afectará a todos los acreedores del deudor, con independencia del origen y naturaleza de la deuda.

5. El procedimiento especial para microempresas podrá tramitarse como procedimiento de continuación o como procedimiento de liquidación con o sin transmisión de la empresa en funcionamiento.

Artículo 686. *Presupuesto objetivo del procedimiento especial.*

1. El procedimiento especial será aplicable a aquellas microempresas que se encuentren en probabilidad de insolvencia, en estado de insolvencia inminente o en insolvencia actual.

2. El deudor tendrá el deber legal de solicitar la apertura del procedimiento especial dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiere conocido o debido conocer el estado de insolvencia actual. Salvo prueba en contrario, se presumirá que el deudor ha conocido que se encuentra en estado de insolvencia actual cuando hubiera acaecido alguno de los hechos que pueden servir de fundamento a una solicitud de cualquier otro legitimado.

3. El procedimiento especial de liquidación sin transmisión de la empresa en funcionamiento regulado en este libro requerirá la existencia de insolvencia actual o inminente, si lo solicita el deudor, o actual, si lo solicitan legitimados distintos del deudor.

4. Si al menos el ochenta y cinco por ciento de los créditos correspondiesen a acreedores públicos, el procedimiento especial solo podrá tramitarse como procedimiento de liquidación.

Artículo 687. *Forma de celebración y notificación de los actos procesales.*

1. Las comparecencias, declaraciones, vistas y, en general, todos los actos procesales del procedimiento especial se realizarán mediante presencia telemática.

2. Los actos de comunicación se practicarán por medios electrónicos con la cumplimentación de los formularios normalizados que en su caso exija la ley.

3. Como regla general, y salvo que se establezca expresamente lo contrario en este libro, el juez podrá dictar resolución al finalizar la vista de manera oral.

Tratándose de resoluciones distintas de sentencia, se documentarán con expresión del fallo y motivación sucinta de aquellas resoluciones.

Tratándose de sentencias, el juez al pronunciarlas oralmente hará expresión de las pretensiones de las partes, las pruebas propuestas y practicadas y, en su caso, de los hechos probados a resultas de las mismas, haciendo constar las razones y fundamentos legales del fallo que haya de dictarse, con expresión concreta de las normas jurídicas aplicables al caso. El fallo se ajustará a las previsiones de la regla 4.ª del artículo 209 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

La sentencia se documentará en un soporte audiovisual apto para la grabación y reproducción de la imagen y del sonido, sin perjuicio de la ulterior redacción por el juez del encabezamiento, la mera referencia a la motivación pronunciada oralmente dándose por reproducida y el fallo íntegro. Cuando la sentencia pueda ser recurrida, se dará traslado a las partes personadas de copia de la grabación original, en la notificación de la resolución, junto con el testimonio del texto redactado sucintamente, o bien se les dará acceso electrónico a la grabación original.

4. Contra los autos y sentencias dictadas en el procedimiento especial no cabrá recurso alguno, salvo que se establezca lo contrario en este libro tercero. Contra los decretos del letrado de la Administración de Justicia podrá interponerse recurso directo de revisión.

5. En aquellos casos en los que se permita recurso, el plazo para recurrir comenzará a contar desde que se notificase a la parte la resolución dictada mediante el traslado de copia de la grabación original o el acceso electrónico a la misma, junto con el testimonio del texto redactado referido en el apartado 3. El recurso no tendrá efectos suspensivos, sin perjuicio de la facultad del juez de acordar la suspensión de actuaciones que puedan ser afectadas por su resolución conforme a lo previsto en la legislación procesal civil.

6. La participación del deudor en el procedimiento especial requerirá asistencia letrada y representación procesal mediante procurador.

7. Los datos correspondientes a los formularios normalizados del libro tercero destinados a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a la Tesorería General de la Seguridad Social se deben trasladar de forma síncrona a través de servicios de interconexión e intercambio de datos desde la Administración de Justicia a la sede electrónica de dichos organismos.

Artículo 688. *Presentación de información o documentación gravemente inexacta o falsa.*

1. El procedimiento especial se calificará como culpable, en todo caso, cuando el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los formularios normalizados remitidos o en los documentos acompañados a los mismos presentados durante la tramitación del procedimiento especial, o hubiera acompañado o presentado documentos falsos.

2. Si el juez, las partes o, en su caso, la administración concursal, apreciaran la posible existencia de un hecho que ofrezca apariencia de delito no perseguible únicamente a instancia de persona agraviada, se acordará poner a disposición del Ministerio Fiscal el expediente judicial electrónico, por si hubiere lugar al ejercicio de la acción penal.

Se entenderá que se incurre en inexactitud grave cuando el importe total de un ejercicio, del pasivo o el del activo o el de los ingresos o el de los gastos fuese realmente superior o inferior al veinte por ciento del consignado en el formulario, siempre que suponga un importe de al menos 10.000 euros.

Artículo 689. *Regulación supletoria.*

1. Se aplicará supletoriamente al procedimiento especial para microempresas lo establecido en los libros primero y segundo, con las adaptaciones que resulten precisas para acomodar los principios que presiden este procedimiento especial y las reglas que integran este libro tercero.

2. A efectos del nombramiento del administrador concursal, los procedimientos especiales para microempresas se integrarán en la clase de concursos que les corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el libro primero, efectuándose el nombramiento, en defecto de acuerdo entre los acreedores o el deudor, conforme a lo dispuesto para dicha clase. La retribución del administrador concursal también se regirá por lo dispuesto en el libro primero.

CAPÍTULO II

Negociación y apertura del procedimiento especial

Artículo 690. *Comunicación de la apertura de negociaciones para microempresas.*

1. Cualquier microempresa podrá comunicar al juzgado competente para la declaración de concurso la apertura de negociaciones con los acreedores con la finalidad de acordar un plan de continuación o una liquidación con transmisión de empresa en funcionamiento en el marco de un procedimiento especial, siempre que se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual.

2. La comunicación será por medios electrónicos mediante formulario normalizado.

3. Será de aplicación el régimen jurídico regulado en el libro segundo, título II, capítulos I y II, con las siguientes especialidades:

1.^a Las referencias al concurso de acreedores se entenderán hechas al procedimiento especial de este libro tercero.

2.^a No será preceptivo el nombramiento de experto en el periodo de negociaciones abierto a solicitud del deudor.

3.^a Los efectos de la comunicación de apertura de negociaciones no podrán prorrogarse.

4. La suspensión de ejecuciones no podrá afectar en ningún caso a los acreedores públicos.

Si la ejecución recayera sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad empresarial o profesional del deudor, una vez iniciado el procedimiento de

ejecución, se podrá suspender exclusivamente en la fase de realización o enajenación por el juez que esté conociendo del mismo. Cuando la ejecución sea extrajudicial, la suspensión la podrá ordenar el juez ante el que se haya presentado la comunicación, exclusivamente en la fase de realización o enajenación. En ambos casos, la suspensión, en su caso, acordada, decaerá perdiendo toda su eficacia una vez transcurridos tres meses desde el día de la comunicación, quedando sin efectos la suspensión, sin que sea preciso dictar resolución judicial alguna o, en su caso, acto alguno por el letrado de la Administración de Justicia.

5. Durante el periodo de negociaciones y hasta que transcurran tres meses desde la fecha de la comunicación no se admitirán a trámite las solicitudes de procedimiento especial presentadas por otros legitimados distintos del deudor. Las presentadas antes de la comunicación que no hubieran sido admitidas a trámite quedarán en suspenso.

6. Las solicitudes suspendidas y las que se presenten una vez transcurridos los tres meses del periodo de negociaciones se proveerán dentro de los cinco días hábiles siguientes a la expiración del plazo sin que el deudor hubiera solicitado la apertura del procedimiento especial.

7. Transcurridos los tres meses del periodo de negociaciones, el deudor que se encuentre en situación de insolvencia actual deberá solicitar la apertura del procedimiento especial dentro de los cinco días hábiles siguientes.

8. Mientras estén en vigor los efectos de la comunicación, quedará en suspenso el deber legal de acordar la disolución por existir pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social.

Artículo 691. *Solicitud de apertura del procedimiento especial por el deudor.*

1. El deudor, que deberá comparecer asistido por abogado, cuando se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual, podrá solicitar la apertura del procedimiento especial mediante la presentación del formulario normalizado.

2. El formulario normalizado se presentará y tramitará electrónicamente bien a través de la sede judicial electrónica, bien en las notarías u oficinas del registro mercantil o cámaras de comercio que hayan asumido tales funciones. En aquellos casos en los que el deudor no disponga de los medios tecnológicos necesarios para acceder a la sede judicial electrónica, las notarías, las oficinas del registro mercantil o las cámaras de comercio que hayan asumido tal función podrán prestar el servicio que resulte necesario, el cual tendrá carácter gratuito, a los efectos de facilitar la presentación electrónica del formulario.

Las personas especialmente habilitadas deberán comprobar la identidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostenten.

3. Para su válida tramitación, el formulario normalizado que presente el deudor deberá estar íntegramente cumplimentado, e incluirá, en todo caso, los siguientes extremos:

1.º Identificación del deudor, incluida la localización de su domicilio, de su centro principal de intereses y de cualquier otro establecimiento.

2.º Breve memoria explicativa que justifique la solicitud, que incluya una descripción de la situación económica, de la situación de los trabajadores, y una descripción de las causas y del alcance de las dificultades financieras, incluyendo el tipo de insolvencia en que el deudor alega encontrarse.

3.º Si el deudor fuera persona casada, indicará en la memoria la identidad del cónyuge, con expresión del régimen económico del matrimonio.

4.º Elección del procedimiento de continuación o del procedimiento de liquidación, y, en este último supuesto, si se prevé la transmisión de la empresa en funcionamiento.

5.º Elección de alguno de los módulos regulados en el capítulo IV del título II o en el capítulo II del título III de este libro tercero.

6.º El activo, con valoración de cada partida, y el pasivo, con identificación individualizada de cada acreedor, de la cuantía de cada crédito, de su naturaleza concursal y de si está o no vencido, incluyéndose de manera separada los créditos litigiosos.

7.º Enumeración y detalles de los contratos pendientes de ejecución.

8.º Enumeración de posibles contingencias susceptibles de afectar al valor de la empresa.

9.º Si el deudor fuera empleador, el número de trabajadores con expresión del centro de trabajo al que estuvieran afectados, y la identidad de los integrantes del órgano de representación de los mismos si los hubiera, con expresión de la dirección electrónica de cada uno de ellos.

4. En caso de deudor persona jurídica, la competencia para solicitar la apertura del procedimiento especial corresponderá al órgano de administración.

5. El deudor deberá solicitar la apertura de este procedimiento especial en el plazo de un mes, una vez transcurridos los tres meses de incumplimiento en el pago a que se refiere el artículo 2.4.5.º. Esta solicitud se realizará por formulario normalizado y se presentará y tramitará electrónicamente bien a través de la sede judicial electrónica, bien en las notarías u oficinas del registro mercantil.

De no solicitarse el procedimiento en el plazo anterior, las quitas y esperas que resulten de la aprobación del plan de continuación no afectarán a los créditos tributarios y de seguridad social.

Artículo 691 bis. *Comunicación del plan de continuación a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a la Tesorería General de la Seguridad Social.*

1. El deudor comunicará en el plazo de setenta y dos horas a la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la presentación de solicitud de apertura de procedimiento especial de continuación sobre el que conste su condición de acreedora.

2. La comunicación se efectuará a través del medio habilitado al efecto por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y, en todo caso, se acompañará de un documento de reconocimiento de deuda actualizado a la fecha.

3. El incumplimiento de la obligación de comunicación por el deudor a la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en el plazo y el medio establecido, excluirá a los créditos de seguridad social y de la Agencia Tributaria de las quitas y esperas que resulten de la aprobación del plan de continuación.

Artículo 691 ter. *Solicitud de apertura de un procedimiento especial por acreedores u otros legitimados.*

1. Los acreedores o los socios personalmente responsables de las deudas del deudor que se encuentre en estado de insolvencia actual podrán solicitar la apertura del procedimiento especial mediante la presentación del formulario normalizado en los términos establecidos en el artículo 691.

2. Para su válida tramitación, el formulario normalizado que presente el acreedor o el socio personalmente responsable de las deudas del deudor deberá estar íntegramente cumplimentado, incluyendo, en todo caso, los siguientes extremos:

1.º Identificación completa del solicitante y del deudor cuyo procedimiento especial se solicita, debiendo incluirse preceptivamente una dirección de correo electrónico a efectos de la práctica de comunicaciones durante la tramitación del procedimiento.

2.º Breve memoria explicativa que justifique la solicitud, que incluya, en su caso, una descripción del crédito que ostente frente al deudor, y una justificación explicativa de la situación de insolvencia actual con alegación del hecho o hechos externos reveladores de acuerdo con el libro primero.

3.º Elección de un procedimiento de continuación o de un procedimiento de liquidación.

4.º Elección de alguno de los módulos regulados en el capítulo IV del título II o en el capítulo II del título III de este libro tercero.

3. El solicitante deberá entregar por medios electrónicos los documentos justificativos necesarios. Deberá asimismo estar en disposición de entregar las copias autenticadas u originales de los documentos, en caso de ser requerido al efecto, en los cinco días hábiles siguientes al requerimiento.

Artículo 691 quater. *Tramitación de la solicitud.*

1. Será juez competente en el procedimiento especial el que correspondería en caso de concurso de acreedores. El juez tendrá igualmente competencia para conocer de cualquier incidente que se suscite en el procedimiento especial.

2. La solicitud será repartida y remitida a la oficina judicial que corresponda el mismo día de la presentación o el siguiente día hábil.

3. En el mismo día o, si no fuera posible, en el siguiente hábil al del reparto, el letrado de la Administración de Justicia examinará la solicitud y comprobará el cumplimiento de todos los requisitos legales. Cuando estime que la solicitud es completa, la tendrá por efectuada por decreto con efectos desde la fecha de presentación.

4. Cuando la solicitud adoleciera de algún defecto, el letrado de la Administración de Justicia concederá al solicitante un plazo de tres días para su subsanación. Si el solicitante no procede a la subsanación requerida, el letrado de la Administración de Justicia dará cuenta al juez para que resuelva sobre la admisión. En caso contrario, una vez subsanado el defecto, el letrado de la Administración de Justicia tendrá la solicitud por efectuada de acuerdo con el apartado anterior.

Artículo 691 quinquies. *Especialidad en caso de solicitud por un acreedor.*

1. Si la solicitud ha sido presentada por un acreedor, o por el socio personalmente responsable de las deudas de la microempresa, el letrado de la Administración de Justicia notificará la solicitud al deudor en los términos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil para que el deudor, en el plazo de cinco días hábiles desde la notificación, realice una de las siguientes actuaciones:

1.º Acepte la solicitud y presente el formulario normalizado de apertura del procedimiento especial, acompañando la documentación necesaria. La falta de actuación por el deudor debidamente notificado se entenderá como aceptación de la solicitud.

2.º Cuando la solicitud del acreedor o del socio personalmente responsable sea de apertura del procedimiento especial de continuación, rechace tal posibilidad y solicite la apertura del procedimiento especial de liquidación. Esta solicitud del deudor abrirá de manera automática el procedimiento especial de liquidación siempre que haya sido debidamente presentada y concurren los requisitos legales.

3.º Cuando la solicitud del acreedor o del socio personalmente responsable sea de apertura de un procedimiento especial de liquidación, rechace tal posibilidad y solicite la apertura del procedimiento especial de continuación. Esta solicitud del deudor abrirá de manera automática el procedimiento especial de continuación siempre que haya sido debidamente presentada y concurren los requisitos legales.

4.º En caso de no encontrarse en situación de insolvencia actual, se oponga a la apertura del procedimiento especial presentando el formulario normalizado, y alegando y probando la solvencia actual. En este supuesto, el deudor podrá solicitar una ampliación de plazo por otros cinco días hábiles.

La oposición del deudor podrá fundarse en la falta de legitimación del solicitante, la inexistencia del hecho externo revelador del estado de insolvencia en que se fundamenta la solicitud o que no se encontraba o ya no se encuentra en estado de insolvencia actual. No podrá formular oposición el deudor por esta causa si la solicitud presentada por el acreedor se fundara en la existencia de un título por el cual se hubiera despachado ejecución o apremio sin que del embargo hubieran resultado bienes libres conocidos bastantes para el pago; o en la existencia de embargos por ejecuciones pendientes que afecten de una manera general al patrimonio del deudor; o en la falta de pago de obligaciones tributarias exigibles durante los tres meses anteriores a la solicitud de apertura del procedimiento especial de liquidación, de pago de cuotas de la seguridad social y demás conceptos de reclamación conjunta durante el mismo periodo o de pago de salarios e indemnizaciones derivadas de las relaciones de trabajo correspondientes a las tres últimas mensualidades.

2. En el plazo de tres días hábiles, el letrado de la Administración de Justicia examinará la solicitud del deudor y, una vez comprobado que dicha solicitud o, en su caso, la oposición, se han presentado en tiempo y forma, las tendrá por presentadas. Si la solicitud o la oposición no cumplen con los requisitos formales, el letrado de la Administración de Justicia

lo notificará al solicitante, que tendrá un plazo de tres días hábiles para modificar la solicitud. En caso de oposición, el juez podrá convocar al deudor y al acreedor que ha instado el procedimiento a una vista, que se celebrará dentro de los cinco días siguientes, y resolverá al final de la misma o dentro del plazo máximo de tres días hábiles. Si no considera necesaria la celebración de la vista, la resolución deberá dictarse dentro de los diez días siguientes a la presentación de la solicitud.

Artículo 692. *Resolución de apertura del procedimiento especial.*

1. La apertura del procedimiento especial se realizará mediante auto dentro de los dos días hábiles siguientes a la admisión a trámite de la solicitud, o, en caso de oposición del deudor, en el auto que la resuelva en los términos previstos en el artículo anterior. El auto de apertura incluirá la identificación del deudor, el tipo de procedimiento especial, y, en su caso, mención de los distintos módulos seleccionados por el solicitante, de acuerdo con lo previsto en el capítulo IV del título II o en el capítulo II del título III de este libro. Además, deberá especificar si, conforme a la documentación e información facilitada en el formulario, el procedimiento especial se declara sobre la base de probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual.

2. En el auto, el juez indicará el fundamento de su competencia judicial internacional, indicando si es un procedimiento principal o territorial.

3. El deudor o cualquier acreedor podrá impugnar la resolución de apertura por falta de competencia judicial internacional o territorial mediante declinatoria en el plazo de diez días a contar desde la publicación en el Registro público concursal de la resolución de apertura del procedimiento especial.

4. El letrado de la Administración de Justicia notificará el auto al deudor y, en su caso, al acreedor solicitante, y lo remitirá al Registro público concursal.

Artículo 692 bis. *Notificación a las partes y publicidad registral.*

1. El deudor dirigirá comunicación electrónica de apertura del procedimiento especial a los acreedores incluidos en su solicitud de cuya dirección electrónica tenga constancia, permitiéndoles el acceso a toda la documentación presentada en el juzgado. En caso de que el deudor sea persona casada, la comunicación se hará también al cónyuge.

Cuando el procedimiento especial hubiese sido declarado a solicitud de un acreedor o de un socio personalmente responsable, el deudor dirigirá a los acreedores la comunicación a que se refiere este apartado.

2. Cada comunicación se dirigirá simultáneamente al letrado de la Administración de Justicia.

3. La apertura del procedimiento especial será publicada en el Registro público concursal. En caso de apertura a solicitud de los acreedores, la publicación en el Registro público concursal surtirá los efectos de notificación respecto del deudor y demás acreedores de cuya dirección electrónica no se tenga constancia.

4. La apertura del procedimiento especial será inscrita en los registros de personas y bienes conforme a las reglas del libro primero.

Artículo 693. *Elección y conversión del procedimiento especial.*

1. Tanto el deudor como los acreedores solicitantes podrán optar entre un procedimiento especial de liquidación o uno de continuación.

2. Los acreedores cuyos créditos representen más de la mitad del pasivo podrán, en cualquier momento, solicitar la conversión del procedimiento de continuación en uno de liquidación sin necesidad de justificación adicional, siempre que el deudor se encuentre en insolvencia actual.

3. Los acreedores cuyos créditos representen un veinticinco por ciento del pasivo podrán, en cualquier momento, solicitar la conversión de un procedimiento de continuación en uno de liquidación cuando, objetivamente, no exista la posibilidad de continuación de la actividad en el corto y medio plazo.

4. Los acreedores, en la cuantía prevista en los apartados 2 y 3, realizarán la solicitud por medio del formulario normalizado. Recibida la solicitud y comprobada la cuantía del

pasivo en virtud de la documentación disponible, el letrado de la Administración de Justicia notificará la solicitud al deudor y al resto de los acreedores. En el plazo de tres días hábiles desde la notificación, el deudor y los acreedores podrán oponerse a la conversión alegando, exclusivamente, la insuficiencia de la cuantía del pasivo instante de la conversión, en el caso del apartado 2, y la insuficiencia del pasivo o la posibilidad objetiva de continuación, en el del apartado 3, adjuntando en todo caso la documentación que consideren oportuna. En ambos casos, el deudor podrá oponerse alegando que no se encuentra en estado de insolvencia actual.

5. El juez resolverá mediante auto sobre la conversión del procedimiento transcurridos los tres días sin que se haya producido oposición. Cuando el deudor o los acreedores se hayan opuesto, el juez, excepcionalmente, podrá convocar a las partes a una vista, que habrá de celebrarse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la oposición. Si se convoca la vista, el juez resolverá en el acto de la vista o en los tres días hábiles siguientes. Si no considera necesaria la vista, el juez resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la oposición.

6. El juez rechazará la conversión si no se han alcanzado las mayorías requeridas del pasivo o, en el caso del supuesto regulado en el apartado 3, si se acredita objetivamente la posibilidad de continuación de la actividad a corto y medio plazo, y, en ambos casos, cuando quede acreditado que el deudor no se encuentra en estado de insolvencia actual.

7. La apertura del procedimiento especial de liquidación se realizará mediante auto.

CAPÍTULO III

Efectos de la apertura del procedimiento especial

Artículo 694. *Efectos generales de la apertura del procedimiento especial.*

1. Desde la apertura del procedimiento especial hasta su conclusión, el deudor mantendrá las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, aunque solo podrá realizar aquellos actos de disposición que tengan por objeto la continuación de la actividad empresarial o profesional, siempre que se ajusten a las condiciones normales de mercado.

2. Las facultades de administración y disposición podrán ser sometidas a las limitaciones establecidas en el capítulo IV del título II o en el capítulo II del título III de este libro tercero.

3. Salvo supuesto de fraude, no podrán ser rescindidas las compensaciones de créditos producidas en el marco de un contrato de cuenta corriente o de financiación del circulante, en el marco de la actividad empresarial o profesional ordinaria, en los tres meses anteriores al comienzo del procedimiento especial.

4. La apertura del procedimiento especial supondrá la paralización de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre los bienes y derechos del deudor, con independencia de si la ejecución se había ya iniciado o no en el momento de la solicitud y de la condición del crédito o del acreedor, siendo de aplicación lo previsto en el capítulo II del título II del libro segundo, con las especialidades aquí previstas. La suspensión de las ejecuciones no afectará a los créditos con garantía real, sin perjuicio de que el deudor lo solicite de acuerdo con los supuestos que así lo permitan en este libro tercero. Tampoco se suspenderán las ejecuciones de los créditos que no se vean afectados por el plan de continuación. Así, en el supuesto de los créditos públicos, no se suspenderá la ejecución de los créditos que tengan la calificación de privilegiados de acuerdo con las reglas generales ni, en todo caso, de los porcentajes de las cuotas de la seguridad social cuyo abono corresponda a la empresa por contingencias comunes y contingencias profesionales ni a los porcentajes de la cuota del trabajador que se refieran a contingencias comunes o accidentes de trabajo y enfermedad profesional.

Artículo 694 bis. *Efectos de la apertura del procedimiento de continuación y del procedimiento de liquidación con transmisión de la empresa en funcionamiento.*

1. En el procedimiento especial de continuación y en el procedimiento de liquidación con transmisión de la empresa en funcionamiento se aplicarán, con las especialidades

establecidas en este libro, las reglas de la sección 1.^a del capítulo IV del título III del libro primero en relación con los efectos sobre los contratos pendientes de ejecución.

2. La apertura del procedimiento especial, por sí sola, no afectará a los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento. En particular, se tendrán por no puestas las cláusulas contractuales que prevean la suspensión, modificación, resolución o terminación anticipada del contrato por el mero motivo de:

1.º La presentación de la solicitud de apertura o su admisión a trámite.

2.º La solicitud de suspensión general o singular de acciones y procedimientos ejecutivos.

3.º Cualquier otra circunstancia análoga o directamente relacionada con las anteriores.

3. La apertura del procedimiento especial de continuación implicará la suspensión del deber legal de acordar la disolución por pérdidas cualificadas en tanto se tramita.

4. La apertura de la liquidación no afectará a los contratos pendientes de ejecución por ambas partes, ni serán válidas las cláusulas que permitan la resolución anticipada en caso de liquidación, en tanto exista la posibilidad de transmisión de la empresa en funcionamiento y no se haya producido un incumplimiento del contrato, posterior o anterior al inicio del procedimiento especial de liquidación.

Artículo 694 ter. *Efectos de la apertura del procedimiento de liquidación sin transmisión de la empresa en funcionamiento.*

1. Se entenderá que el procedimiento de liquidación se realiza sin transmisión de la empresa en funcionamiento cuando así lo determine el deudor en la solicitud de apertura de la liquidación, cuando así se desprenda del contenido del plan de liquidación o cuando así lo determine el juez tras las alegaciones realizadas al plan de liquidación por los acreedores.

2. Desde el momento de la apertura de la liquidación, cuando así lo indique el deudor, se desprenda del plan de liquidación o lo determine el juez tras las alegaciones realizadas al plan de liquidación por los acreedores, se producirá el vencimiento anticipado de los créditos aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones.

3. La apertura de la liquidación supone la disolución de la sociedad. En caso de sustitución de la deudora por un administrador concursal, los administradores y liquidadores podrán desarrollar las funciones de representación de la deudora necesarias para defender sus derechos en el seno del procedimiento especial de liquidación.

4. La apertura de la liquidación del deudor persona natural producirá los efectos específicos en relación con los alimentos y la disolución de la sociedad conyugal previstos en el libro primero.

CAPÍTULO IV

Acciones para incrementar el patrimonio a disposición de los acreedores

Artículo 695. *Acciones rescisorias.*

1. Desde la comunicación de la apertura del procedimiento especial y durante los treinta días hábiles siguientes, los acreedores y los socios personalmente responsables de las deudas del deudor podrán comunicar cualquier información que pueda resultar relevante a los efectos del posible ejercicio de acciones rescisorias contra actos realizados por el deudor, de acuerdo con las reglas de la sección 1.^a del capítulo IV del título IV del libro primero.

2. Los acreedores y los socios personalmente responsables de las deudas del deudor comunicarán la información mediante formulario normalizado.

3. Dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la comunicación de la apertura del procedimiento especial, los acreedores cuyos créditos representen al menos el veinte por ciento del pasivo total podrán solicitar el nombramiento de un experto en la reestructuración o un administrador concursal a los efectos del ejercicio de acciones rescisorias. Los acreedores que representen un porcentaje del pasivo mayor al que ha solicitado el

nombramiento pueden oponerse al mismo, salvo que los solicitantes asuman íntegramente la retribución del experto en la reestructuración o del administrador concursal.

4. Si ya hubiera un experto en la reestructuración o un administrador concursal en el procedimiento especial, acreedores que representen al menos el diez por ciento del pasivo total podrán solicitar del mismo el ejercicio de la acción rescisoria. En caso de negativa del experto en la reestructuración o del administrador concursal, o en caso de falta de respuesta dentro de los quince días hábiles siguientes, los acreedores solicitantes tendrán legitimación subsidiaria para entablar la acción rescisoria. Los acreedores litigarán a su costa en interés del procedimiento especial, según el régimen jurídico previsto para la legitimación activa subsidiaria de acreedores en el libro primero.

5. Esta acción no suspenderá el normal desarrollo procesal del procedimiento especial.

6. La acción rescisoria solo podrá ser presentada en caso de insolvencia actual del deudor.

7. La acción rescisoria puede ser objeto de cesión a un tercero y, en caso de procedimiento especial de continuación, su ejercicio puede incluirse en el plan de continuación.

Artículo 696. *Acciones de responsabilidad.*

Las reglas del artículo anterior se aplicarán para el ejercicio de las acciones de responsabilidad contra los administradores, liquidadores o auditores de la sociedad deudora cuando se dirijan a exigir responsabilidad civil.

TÍTULO II

Procedimiento de continuación

CAPÍTULO I

Tramitación del plan de continuación

Artículo 697. *Presentación del plan de continuación.*

1. El plan de continuación podrá ser presentado por el deudor o por los acreedores con la solicitud de apertura del procedimiento especial o en los diez días hábiles siguientes a la declaración de apertura del procedimiento especial.

2. La falta de presentación del plan de continuación en el plazo señalado supone la automática conversión del procedimiento en uno de liquidación, salvo que el deudor no se encuentre en situación de insolvencia actual, en cuyo caso podrá plantear oposición conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 693. La resolución del juez estimando la oposición del deudor supondrá la conclusión del procedimiento especial.

Artículo 697 bis. *Tramitación de la presentación del plan.*

1. Recibida la propuesta de plan de continuación, el letrado de la Administración de Justicia comprobará el cumplimiento formal de los requisitos legales. Transcurridos tres días hábiles, si el letrado de la Administración de Justicia no advirtiese la existencia de defectos, la propuesta del plan de continuación se entenderá admitida a trámite.

Si el letrado de la Administración de Justicia apreciara la existencia de defectos en la propuesta, concederá un plazo de tres días hábiles para su subsanación. Transcurrido el plazo referido sin que se hubieran subsanado, el plan se tendrá por no presentado y el juez resolverá por auto la conversión de la liquidación salvo oposición del deudor que acredite que no se encuentra en estado de insolvencia actual.

2. Admitida a trámite la propuesta del plan de continuación, el deudor la comunicará electrónicamente a los acreedores en el plazo de tres días hábiles desde la notificación del letrado de la Administración de Justicia confirmando la correcta realización de la propuesta o desde que hayan transcurrido los tres días sin notificación alguna por el letrado de la

Administración de Justicia. El letrado de la Administración de Justicia recibirá en copia cada comunicación realizada por el deudor a los acreedores.

3. La falta de comunicación o la comunicación extemporánea del deudor a los acreedores constituirá causa de conversión del procedimiento en uno de liquidación, que se declarará por el juez de oficio o a instancia del deudor o de los acreedores.

4. En caso de que se haya presentado más de una propuesta, se tramitará en primer lugar la presentada por el deudor y, entre las presentadas por los acreedores, se atenderá al orden temporal de presentación.

Artículo 697 ter. *Contenido del plan de continuación.*

1. El plan de continuación deberá contener, al menos:

1.º La relación nominal y cuantía de los créditos afectados por el plan.

2.º Los efectos sobre los créditos, que podrán ser tanto quitas como esperas, una combinación de ambas, su conversión en préstamos participativos o su capitalización; si el plan va a afectar a los derechos de los socios, el valor nominal de sus acciones o participaciones sociales.

3.º La agrupación de cada uno de los créditos en clases, que se conformarán de acuerdo con su valor económico, reflejado por la graduación de los créditos en el concurso de acreedores, según el libro primero de esta ley.

4.º Un plan de pagos, que incluya con detalle las cuantías y los plazos durante toda la duración del plan de continuación.

5.º Los efectos sobre los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que, en su caso, vayan a quedar afectados por el plan.

6.º Una descripción justificada de los medios con los que propone cumplir con la propuesta, incluyendo las fuentes de financiación proyectadas.

7.º Las garantías con que cuente la ejecución del plan, cuando resulte aplicable.

8.º Una descripción justificada de las medidas de reestructuración operativa que prevé el plan, la duración, en su caso, de las medidas, y los flujos de caja estimados, que deberá estar relacionada con el plan de pagos.

9.º Una memoria que explique las condiciones necesarias para el éxito del plan de reestructuración y las razones por las que ofrece una perspectiva razonable de garantizar la viabilidad de la empresa en el medio plazo.

10.º Las medidas de información y consulta con los trabajadores que, de conformidad con la ley aplicable, se hayan adoptado o se vayan a adoptar.

2. Cuando el plan contuviera medidas de reestructuración operativa, éstas deberán llevarse a cabo de acuerdo con las normas que les sean aplicables. Las controversias que se susciten en relación con las mismas se sustanciarán ante la jurisdicción competente.

Artículo 697 quater. *Derechos de información y consulta de los representantes legales de las personas trabajadoras.*

En los supuestos en los que el deudor sea empleador, los representantes legales de las personas trabajadoras tendrán derecho, cuando así lo prevea la legislación laboral, a ser informados y consultados sobre el contenido del plan de continuación con carácter previo a su aprobación u homologación, según corresponda conforme a dicha legislación.

Artículo 697 quinquies. *Alegaciones y votación del plan de continuación.*

1. El procedimiento de aprobación, alegaciones y votación se realizará por escrito.

2. Una vez presentado el plan y comunicado su contenido, los acreedores, en caso de propuesta presentada por el deudor, o este último y el resto de los acreedores, en caso de propuesta presentada por los acreedores o por un socio personalmente responsable de las deudas de la sociedad, o el experto en la reestructuración en ambos casos, dispondrán de un plazo de quince días hábiles para realizar alegaciones, aportando la documentación justificativa que consideren oportuno. En el caso del experto en la reestructuración, el plazo se computará desde su nombramiento.

3. Las alegaciones podrán tener por objeto cualquier parte del contenido del plan de continuación, incluidas las referidas a la cuantía, características y naturaleza de los créditos afectados por el plan, según se determinan en la lista de créditos incluida por el deudor en su solicitud o en un momento posterior, tras la apertura del procedimiento a petición de un acreedor o de un socio personalmente responsable de las deudas de la sociedad.

4. La no presentación de alegaciones por parte de un acreedor en relación con la cuantía, características y naturaleza de su crédito, o con la clase a que ha sido asignado, se entenderá como aceptación tácita e impedirá la impugnación posterior.

5. Cualquier persona que tenga un crédito contra el deudor y que no se encuentre en la lista de acreedores incluida en o tras la solicitud de apertura del procedimiento especial, o en la propuesta de plan de continuación, podrá solicitar la inclusión del mismo dentro de los veinte días hábiles siguientes a la apertura del procedimiento especial de continuación. Para ello deberá presentar electrónicamente el correspondiente formulario normalizado.

6. Transcurrido el plazo habilitado al efecto, se abrirá el periodo de votación en relación con los créditos sobre los que no se hayan presentado alegaciones, que durará quince días hábiles contados a partir de la comunicación electrónica a los acreedores de su comienzo, realizada por el deudor, con copia al letrado de la Administración de Justicia. La votación se realizará por medio del formulario normalizado. Si se hubieran presentado alegaciones relativas al valor de los medios con los que se propone cumplir con la propuesta que tuvieran objetivamente entidad suficiente para influir en el sentido del voto, el juez podrá suspender el comienzo del periodo de votación cuando así haya sido solicitado por el acreedor impugnante.

7. Si se han presentado alegaciones sobre el contenido y tratamiento de los créditos, o se ha solicitado la inclusión de créditos no incluidos en la lista presentada por el deudor o en la propuesta de plan, el letrado de la Administración de Justicia dará traslado de las alegaciones al juez para que este, en el plazo máximo de quince días hábiles, decida mediante auto. Excepcionalmente, el juez podrá convocar una vista y resolverá mediante auto en los cinco días siguientes a su celebración.

8. El plazo para la emisión del voto en relación con los créditos sobre los que se hayan realizado alegaciones o que hayan solicitado su inclusión comenzará a contar desde la resolución judicial sobre las mismas.

9. Transcurrido el plazo de votación, el letrado de la Administración de Justicia certificará el resultado y lo notificará electrónicamente al deudor y los acreedores.

Artículo 697 sexies. *Resultado del procedimiento con determinación de créditos pendiente.*

1. Transcurridos quince días hábiles sin que se hayan resuelto las alegaciones formuladas o la insinuación de nuevos créditos, y habiéndose alcanzado la mayoría suficiente, el letrado de la Administración de Justicia aprobará provisionalmente el plan de continuación.

2. En caso de aprobación provisional del plan, continuará la tramitación de las actuaciones, pero no podrán realizarse aquellas que perjudiquen el derecho de los acreedores cuyas alegaciones estuviesen pendientes de resolución.

3. Cuando, transcurridos los quince días hábiles, se constate que no será posible alcanzar la mayoría suficiente, el letrado de la Administración de Justicia certificará el rechazo del plan de continuación, con independencia de que se resuelvan las alegaciones pendientes de resolución.

CAPÍTULO II

Aprobación y homologación del plan

Artículo 698. *Aprobación del plan.*

1. Para su válida aprobación, el deudor y, en su caso, los socios de la sociedad deudora que sean legalmente responsables de las deudas sociales, deberán dar su consentimiento al plan propuesto por los acreedores. Cuando el plan contenga medidas que afecten a los derechos políticos o económicos de los socios de la sociedad deudora, se requerirá

igualmente el acuerdo de estos, siendo de aplicación lo previsto en el libro segundo para la adopción del acuerdo.

2. Se entenderá que son créditos afectados los que tengan esta consideración de acuerdo con lo establecido en el libro segundo.

3. Cualquier crédito, incluidos los créditos contingentes y sometidos a condición, puede ser afectado por el plan de continuación, salvo los créditos de alimentos derivados de una relación familiar, de parentesco o de matrimonio, los créditos derivados de daños extracontractuales, los créditos derivados de relaciones laborales distintas de las del personal de alta dirección ni en el supuesto de los créditos públicos, la parte que deba calificarse como privilegiada. En ningún caso se verán afectados los porcentajes de las cuotas de la seguridad social cuyo abono corresponda a la empresa por contingencias comunes y contingencias profesionales ni los porcentajes de la cuota del trabajador que se refieran a contingencias comunes o accidentes de trabajo y enfermedad profesional.

4. Todo titular de un crédito afectado tendrá derecho al voto por el nominal de su crédito, computándose cada crédito por el principal más los recargos e intereses vencidos.

5. El plan deberá incluir un tratamiento paritario de los créditos en condiciones homogéneas, y ningún crédito mantendrá o recibirá, de conformidad con el plan, pagos, derechos, acciones o participaciones, con un valor superior al importe de sus créditos.

6. En ningún caso, el plan de continuación podrá suponer para los créditos de derecho público el cambio de la ley aplicable; el cambio de deudor, sin perjuicio de que un tercero asuma sin liberación de ese deudor la obligación de pago; la modificación o extinción de las garantías que tuvieren; o la conversión del crédito en acciones o participaciones sociales, en crédito o préstamo participativo o en un instrumento de características o de rango distintos de aquellos que tuviere el originario. Tampoco podrá suponer quitas ni esperas respecto de los porcentajes de las cuotas de la seguridad social cuyo abono corresponda a la empresa por contingencias comunes y por contingencias profesionales ni a los porcentajes de la cuota del trabajador que se refieran a contingencias comunes o accidentes de trabajo y enfermedad profesional.

7. La votación se realizará según la división por clases prevista en la propuesta de plan de continuación.

8. En caso de que un acreedor no vote, se entenderá que ha votado a favor del plan de continuación.

9. El plan se considerará aprobado por una clase de créditos afectados si hubiera votado a favor la mayoría del pasivo correspondiente a esa clase. En el caso de que la clase estuviera formada por créditos con garantía real, el plan de continuación se considerará aprobado si hubiera votado a favor dos tercios del importe del pasivo correspondiente a esta clase.

10. El plan se considerará aprobado cuando haya sido aprobado por todas las clases de créditos o al menos por:

1.º Una mayoría simple de las clases, siempre que al menos una de ellas sea una clase de créditos con privilegio especial o general; o, en su defecto, por

2.º Una clase que, de acuerdo con la clasificación de créditos del concurso de acreedores, pueda razonablemente presumirse que hubiese recibido algún pago tras una valoración del deudor como empresa en funcionamiento.

11. En caso de que el acreedor sea la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se entenderá que ha votado a favor del plan de continuación que contenga una quita no superior al quince por ciento del importe de sus créditos ordinarios, salvo que se indique lo contrario de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Artículo 698. bis. Homologación judicial del plan.

1. Una vez aprobado el plan por los acreedores, el deudor o los acreedores titulares de créditos afectados por el plan podrán solicitar que el juez se pronuncie sobre la homologación del plan dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación de la certificación del resultado favorable a la aprobación en el procedimiento escrito.

2. Si, trascurrido el plazo previsto en el apartado anterior, ni el deudor ni ningún acreedor solicitare un pronunciamiento judicial expreso sobre la homologación, el plan se considerará tácitamente homologado. En caso de considerarlo necesario, el deudor o cualquier interesado podrá obtener una declaración de homologación tácita del plan de continuación del juzgado competente.

3. La homologación tácita no será posible cuando la aprobación del plan se haya conseguido con una mayoría del pasivo cuyo voto se ha considerado positivo por ausencia de voto, según se establece en el artículo precedente. Esta homologación expresa será obligatoria cuando se incluyan créditos de los acreedores públicos en el plan.

4. La solicitud de pronunciamiento judicial sobre la homologación se realizará mediante presentación de formulario normalizado, junto con las alegaciones que se consideren oportunas. Una vez recibida la solicitud, el letrado de la Administración de Justicia dará traslado al deudor y al resto de los acreedores para que, en el plazo de quince días hábiles, manifiesten lo que consideren oportuno. Si lo considera necesario, el juez podrá convocar a las partes a una vista. Transcurrido el plazo de alegaciones o, en su caso, la celebración de la vista, el juez dictará auto homologando o rechazando la homologación del plan en un plazo máximo de diez días hábiles.

5. El juez podrá solicitar un informe de un experto en la reestructuración sobre el valor del deudor como empresa en funcionamiento cuando lo considere necesario, y, en todo caso, cuando una clase de acreedores afectados por el plan haya votado en contra. En este supuesto, el plazo máximo para resolver será de veinte días hábiles.

6. El juez procederá a homologar el plan siempre que se cumplan cumulativamente los siguientes requisitos:

1.º Que el deudor se encuentre en probabilidad de insolvencia, insolvencia inminente o insolvencia actual y el plan ofrezca una perspectiva razonable de asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo.

2.º Se hayan observado los requisitos procesales y se hayan alcanzado las mayorías necesarias previstas para el procedimiento especial de continuación.

3.º Que los créditos dentro de la misma clase sean tratados de forma paritaria.

4.º Que el plan supere la prueba del interés superior de los acreedores, de acuerdo con las reglas del libro segundo.

5.º Que, en el caso de que el plan no haya sido aprobado por una clase de acreedores, el plan sea justo y equitativo. Como regla general se entenderá que el plan es justo y equitativo cuando la clase de acreedores que haya votado en contra reciba un trato más favorable que cualquier clase de rango inferior, el plan sea imprescindible para asegurar la viabilidad de la empresa y los créditos de los acreedores afectados no se vean perjudicados injustificadamente.

6.º Cuando se haya concedido o se vaya a conceder financiación al deudor en virtud del plan de continuación, que dicha financiación sea necesaria para asegurar la viabilidad de la empresa y no perjudique injustificadamente los intereses de los acreedores.

7.º Se hayan observado los requisitos y efectos previstos en este libro respecto de los acreedores públicos y el deudor se encuentre al corriente en el pago de las deudas tributarias y de seguridad social devengadas que hayan surgido con posterioridad a la solicitud de apertura del procedimiento especial de continuación.

Artículo 698 ter. *Publicidad del auto de homologación.*

El auto de homologación del plan de continuación se publicará de inmediato en el Registro público concursal.

Artículo 698 quater. *Impugnación del auto de homologación.*

1. El auto de homologación del plan de continuación podrá ser impugnado ante la Audiencia Provincial dentro de los quince días siguientes a la publicación del auto en el Registro público concursal, por los titulares de créditos afectados que hayan votado en contra del plan y por los acreedores públicos.

2. La impugnación del auto de homologación del plan carecerá en todo caso de efectos suspensivos.

Artículo 698 quinquies. *Protección de la financiación interina y de la nueva financiación.*

1. Los créditos derivados de la financiación interina otorgada desde el comienzo del periodo de negociación, y, en su ausencia, durante los tres meses anteriores a la declaración del procedimiento especial de continuación, o por nueva financiación, otorgada para la implementación de dicho plan, serán calificados conforme a lo establecido en el libro primero para los créditos por financiación interina o nueva en el concurso de acreedores.

2. Para que la financiación concedida antes de la apertura del procedimiento especial se considere interina, será necesario que el plan de continuación haya sido aprobado o que se haya enajenado la unidad productiva.

CAPÍTULO III

Vicisitudes del plan de continuación

Artículo 699. *Cumplimiento del plan de continuación.*

El plan de continuación se considerará cumplido, sin necesidad de ulterior trámite, cuando, pasados treinta días naturales del plazo del último pago previsto, ningún acreedor hubiera solicitado la declaración de incumplimiento. El juez así lo declarará mediante auto, de oficio o a solicitud del deudor.

Artículo 699 bis. *Frustración del plan de continuación.*

1. La falta de aprobación, el rechazo de la homologación por el juez, la estimación de la impugnación de la homologación o el incumplimiento del plan de continuación determinarán la apertura del procedimiento especial de liquidación, siempre que el deudor se encuentre en insolvencia actual.

2. En el caso de que no se hubieran alcanzado las mayorías necesarias, el juez declarará mediante auto la apertura de la liquidación en el mismo día o dentro de los dos días hábiles siguientes a la finalización del procedimiento escrito.

3. En el caso de rechazo de la homologación, el juez, en el mismo auto, acordará la apertura del procedimiento especial de liquidación.

4. En caso de estimación del recurso frente al auto de homologación, el juez acordará la apertura del procedimiento especial de liquidación el día siguiente al de la comunicación de la sentencia por la Audiencia Provincial.

5. Cuando, en el procedimiento especial de continuación, se hubiese nombrado a un experto en la reestructuración, la terminación del procedimiento de continuación implicará su cese automático.

6. En los supuestos anteriores, el deudor podrá impugnar el auto de apertura de la liquidación alegando que no se encuentra en insolvencia actual. Para ello, tendrá un plazo de cinco días hábiles desde la publicidad del auto de apertura. La impugnación se realizará mediante presentación de formulario normalizado, que irá acompañado de la documentación probatoria que considere conveniente. El juez podrá convocar a una vista tanto al deudor como a los acreedores o al experto en la reestructuración, si hubiese sido nombrado, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación del formulario normalizado y resolverá oralmente, al final de la misma o dentro de los cinco días hábiles siguientes, si procede la tramitación del procedimiento especial de liquidación o, por el contrario, su conclusión.

7. La impugnación del auto de apertura de la liquidación no tendrá efectos suspensivos, sin perjuicio de las medidas cautelares que el juez considere oportunas.

Artículo 699 ter. *Incumplimiento del plan de continuación.*

1. Cualquier acreedor que estime incumplido el plan de continuación en relación con su crédito podrá solicitar la declaración de incumplimiento durante el plazo de dos meses desde que se produjo.

2. La solicitud se realizará mediante formulario normalizado. En todo caso, la falta de pago en tiempo y forma o el incumplimiento de cualquier obligación establecida en el plan en favor del acreedor solicitante de la declaración de incumplimiento será prueba de dicho incumplimiento.

3. Recibida la solicitud, el juez podrá convocar al deudor y a los acreedores que considere a una vista, que deberá celebrarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación del formulario normalizado y resolverá oralmente al final de la misma o dentro de los cinco días hábiles siguientes, declarando incumplido el plan y abierto el procedimiento especial de liquidación o, en caso de que no se considere probado el incumplimiento, rechazando la solicitud.

4. En caso de que se declare el incumplimiento del plan, resultarán de aplicación los artículos sobre los efectos de la declaración de incumplimiento y sobre los actos realizados en ejecución del convenio a que se refiere el libro primero.

Artículo 699 quater. *Obligación de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social.*

También determinará la apertura del procedimiento especial de liquidación, en todo caso, que el deudor no se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, siempre que su devengo sea posterior al auto de apertura del procedimiento especial.

Artículo 700. *Exoneración del pasivo insatisfecho.*

En todos los casos de frustración del plan de continuación, si el deudor fuera persona física, podrá solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho conforme a lo establecido en el libro primero.

CAPÍTULO IV

Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de continuación

Artículo 701. *Solicitud de suspensión de las ejecuciones.*

1. Con la solicitud de apertura del procedimiento especial de continuación o en cualquier momento posterior, el deudor podrá solicitar la suspensión de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales sobre los bienes y derechos necesarios para la actividad empresarial o profesional que deriven del incumplimiento de un crédito con garantía real o de un crédito público, con independencia de si la ejecución se había ya iniciado o no en el momento de la solicitud y de la condición del crédito o del acreedor.

2. La suspensión se solicitará mediante formulario normalizado. El letrado de la Administración de Justicia, dentro del mismo día o el primer día hábil siguiente, comprobará la concurrencia de los requisitos legales de forma, ordenará su publicación en el Registro público concursal, y notificará electrónicamente la suspensión al acreedor y al juzgado o a la autoridad que estuviese conociendo de la ejecución. La suspensión producirá efectos desde que el juzgado o autoridad que estuviere conociendo de la ejecución recibiera la notificación.

3. La suspensión de la ejecución se mantendrá hasta el momento en que se compruebe objetivamente que no se aprobará un plan de continuación, y, en todo caso, por un máximo de tres meses desde el decreto en que se tenga por efectuada la solicitud. Transcurridos esos tres meses, quedará sin efectos la suspensión, sin que sea preciso dictar acto alguno por el letrado de la Administración de Justicia.

4. El acreedor podrá oponerse a la suspensión en caso de que no concurren los requisitos legales incluidos en este artículo. La oposición deberá interponerse en cinco días hábiles desde la notificación, mediante formulario normalizado presentado electrónicamente. El deudor tendrá tres días hábiles para formular alegaciones. Si lo considera necesario, el juez convocará a las partes a una vista, que deberá celebrarse dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo de alegaciones del deudor. El juez resolverá mediante auto dentro de los diez días siguientes a la expiración del plazo de alegaciones por el deudor, u oralmente al final de la vista o dentro de los dos días siguientes, en caso de celebración de una vista virtual.

5. El trámite de oposición no tendrá efectos suspensivos y el auto que lo decida no será susceptible de recurso alguno.

Artículo 702. *La solicitud de un procedimiento de mediación.*

1. El deudor o acreedores cuyos créditos representen al menos un veinte por ciento del total del pasivo podrán solicitar la designación de un mediador concursal en cualquier momento desde la apertura del procedimiento especial hasta el final del plazo de votación.

2. La designación del mediador concursal tiene como única finalidad la negociación de un plan de continuación entre el deudor y los acreedores, y se regirá por lo dispuesto en este artículo y por lo dispuesto para el nombramiento de un experto en la reestructuración en este libro en cuanto a la elección, designación y retribución.

3. Como regla general, la mediación se realizará por medios electrónicos, por videoconferencia u otro medio análogo de transmisión de la voz o la imagen, siempre que quede garantizada la identidad de los intervinientes.

4. El proceso de mediación tendrá una duración máxima de diez días hábiles. Si, en algún momento, el mediador entiende que no es posible alcanzar un acuerdo, cerrará formalmente de manera definitiva la mediación y lo notificará al juzgado.

5. Si el mediador hubiera cerrado anticipadamente la mediación, el deudor o acreedores con un veinte por ciento del total del pasivo podrán solicitar la apertura del procedimiento especial de liquidación siempre que el deudor se encuentre en estado de insolvencia actual.

Artículo 703. *Solicitud de limitación de las facultades de administración y disposición del deudor.*

1. El acreedor o acreedores cuyos créditos representen al menos el veinte por ciento del pasivo total podrán solicitar al juzgado la limitación de las facultades de administración y disposición del deudor que se encuentre en situación de insolvencia actual.

2. La solicitud se hará por medio de formulario normalizado determinando las facultades que se pretenden limitar y justificando los motivos por los que procede la limitación.

3. Dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, el deudor podrá realizar las alegaciones que a su derecho convengan y el juez resolverá por medio de auto dentro de los tres días siguientes.

4. El auto estimando o desestimando la solicitud será recurrible en reposición, que se resolverá, previa celebración de una vista, dentro del plazo de los tres días hábiles siguientes a la misma.

5. El auto estimatorio se hará constar en el folio abierto a la sociedad en el Registro Mercantil, y en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles previsto en la legislación hipotecaria para su traslado al Índice Central Informatizado.

Artículo 704. *Solicitud de nombramiento de un experto en la reestructuración.*

1. En cualquier momento del procedimiento, el deudor o acreedores cuyos créditos representen al menos el veinte por ciento del pasivo total podrán solicitar el nombramiento de un experto en la reestructuración con funciones de intervención de las facultades de administración y disposición del deudor, por medio del formulario normalizado habilitado al efecto.

2. En cualquier momento del procedimiento, acreedores cuyos créditos representen al menos el cuarenta por ciento del pasivo total podrán solicitar el nombramiento de un experto en la reestructuración con funciones de sustitución de las facultades de administración y disposición del deudor, siempre que el deudor se encuentre en situación de insolvencia actual, y de acuerdo con el formulario normalizado.

3. La solicitud de nombramiento de un experto en la reestructuración será rechazada si se oponen acreedores que representen la mayoría del pasivo, salvo que el nombramiento sea necesario a efectos de realizar las valoraciones previstas o entablar acciones rescisorias o de responsabilidad, según se prevé en este libro tercero.

4. El deudor, en caso de solicitud de nombramiento de experto en virtud del apartado 2, o, en todo caso, los acreedores que representen la mayoría del pasivo, podrán oponerse al nombramiento presentando el formulario normalizado, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la solicitud de nombramiento del experto y acompañando los documentos acreditativos de su solvencia. El juez resolverá, en el plazo de cinco días

hábiles, si procede nombrar el experto con sustitución o, por el contrario, si se le nombra con meras facultades de intervención.

5. El experto en la reestructuración tendrá facultades de propuesta del plan de continuación, podrá emitir opiniones técnicas sobre cualquiera de los extremos susceptibles de afectar a la formación de la voluntad de los acreedores en relación con el plan, y podrá mediar entre el deudor y sus acreedores. El experto en la reestructuración podrá realizar aquellas funciones que le son expresamente reconocidas en este Libro.

6. El nombramiento del experto en la reestructuración recaerá en la persona que elijan de mutuo acuerdo el deudor y acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo total, acuerdo que será notificado por formulario normalizado oficial al juzgado junto con la solicitud de nombramiento o dentro de los cinco días siguientes. De no haber acuerdo, y en todo caso si no se recibe comunicación de la persona dentro del plazo, el nombramiento se realizará por el juez siguiendo el procedimiento previsto en el libro segundo para el nombramiento de experto por el juez.

7. La retribución del experto correrá a cargo del solicitante, y se determinará de mutuo acuerdo entre el deudor y los acreedores que representen la mayoría del pasivo, salvo que la solicitud provenga de los acreedores y estos asuman voluntariamente el coste de la retribución, en cuyo caso les corresponderá la determinación de la cuantía. De no existir acuerdo o asunción voluntaria por los acreedores, la cuantía se fijará aplicando los aranceles establecidos para la retribución de administradores concursales.

TÍTULO III

Procedimiento de liquidación

CAPÍTULO I

Tramitación

Artículo 705. *Apertura del procedimiento especial de liquidación.*

1. Se abrirá el procedimiento especial de liquidación cuando se haya solicitado por el propio deudor o por un acreedor. Se abrirá igualmente cuando no se haya aprobado un plan de continuación, no se haya homologado el plan aprobado o, habiendo sido homologado, haya sido incumplido por el deudor, siempre y cuando en estos tres casos el deudor se encuentre en insolvencia actual. En todo caso, se procederá a la apertura del procedimiento especial de liquidación cuando concurra la circunstancia recogida en el artículo 699 quater.

2. Corresponderá al acreedor que hubiera solicitado el procedimiento especial de liquidación el privilegio concedido en el libro primero al acreedor instante del concurso de acreedores.

3. La apertura del procedimiento especial de liquidación tras haberse iniciado un procedimiento especial de continuación se comunicará a los acreedores y será sometida a la misma publicidad registral que se establece para la apertura del procedimiento especial previsto en el artículo 692 bis.

Artículo 706. *Determinación de los créditos y del inventario.*

1. En los veinte días hábiles siguientes a la apertura del procedimiento especial de liquidación, cualquier acreedor podrá presentar por medios electrónicos, a través de formulario normalizado, alegaciones en relación con la cuantía, características y naturaleza de su crédito, o respecto del inventario de la masa activa. Transcurrido dicho plazo, se considerarán definitivos tanto los créditos sobre los que no se hayan realizado alegaciones como las partidas del inventario no impugnadas.

2. Dentro del mismo plazo y de la misma forma, cualquier persona que tenga un crédito contra el deudor podrá solicitar la inclusión del mismo en el procedimiento especial de liquidación. La solicitud incluirá la identificación del acreedor, con la aportación de una dirección de correo electrónico, así como todos los datos relevantes relativos al crédito, incluyendo su concepto, cuantía, fechas de adquisición y vencimiento, características y

clasificación que se pretenda. Si se invocare un privilegio especial, se indicarán los bienes o derechos a que afecte y, en su caso, los datos registrales. A la solicitud se acompañará copia del título o de los documentos relativos al crédito.

3. En el plazo de cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud, y tras comprobar el cumplimiento de los requisitos legales, el letrado de la Administración de Justicia tendrá por presentada la solicitud. El deudor y, en su caso, la administración concursal, podrán presentar alegaciones sobre modificación de crédito o del inventario o sobre insinuación de nuevo crédito mediante formulario normalizado dentro del plazo de cinco días.

4. El juez podrá convocar una vista que habrá de celebrarse dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo para alegaciones del deudor o de la administración concursal. Cuando el deudor sea persona jurídica y no exista duda objetiva de que el activo no será suficiente para satisfacer, ni siquiera parcialmente, el crédito que se insinúa o cuya modificación se pretende, el juez no convocará vista ni realizará trámite ulterior alguno. En todo caso, el juez decidirá mediante auto sobre la solicitud de inclusión o modificación en el plazo de quince días hábiles desde que finalizó el plazo de alegaciones.

Artículo 707. Tramitación del plan de liquidación.

1. En la solicitud de apertura del procedimiento especial de liquidación, el deudor deberá señalar su disposición para liquidar el activo o, por el contrario, solicitará el nombramiento de un administrador concursal.

2. Desde el momento de la apertura voluntaria de la liquidación, el deudor que haya mostrado su disposición para liquidar el activo o, en otro caso, el administrador concursal, tiene veinte días hábiles para presentar un plan de liquidación por medio de formulario normalizado.

3. El plan de liquidación deberá exponer, motivadamente, los tiempos y la forma previstos para la liquidación del activo, de manera individualizada para cada bien o categoría de bienes genéricos. Siempre que sea posible, deberá preverse la enajenación unitaria del establecimiento o del conjunto de unidades productivas de la masa activa. A estos efectos, el plan incluirá una valoración de la empresa o de las unidades productivas realizada por un administrador concursal o, en caso de que no hubiera sido nombrado, por un experto designado al efecto de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo II de este título III. El plan de liquidación se comunicará por medios electrónicos mediante formulario normalizado por el deudor o por el administrador concursal a los acreedores dentro del mismo día o el primer día hábil siguiente, con copia al letrado de la Administración de Justicia.

4. Dentro de los diez días hábiles siguientes desde la fecha en que se haya comunicado el plan de liquidación, el deudor, los acreedores concursales y, en su caso, los representantes de los trabajadores podrán formular observaciones y propuestas de modificación. En el caso de que el plan de liquidación contuviera previsiones sobre la modificación sustancial de las condiciones de trabajo o el despido colectivo de trabajadores, se estará a lo establecido en el libro primero en materia de contratos de trabajo.

5. El deudor o la administración concursal tienen diez días hábiles desde que finalicen los plazos para la determinación de los créditos y para modificar el plan en función de las alegaciones formuladas, de la información recibida y, en su caso, de la lista de créditos modificada. Transcurrido el plazo, se notificará a los acreedores y, en su caso, al deudor, así como a los representantes de los trabajadores, el plan de liquidación modificado o se les notificará la ausencia de modificaciones.

6. Si no se modificara el plan de liquidación, o si el deudor o los acreedores no estuvieran de acuerdo con las modificaciones propuestas, estos podrán impugnar el plan mediante la comunicación de formulario normalizado, dentro de los tres días hábiles siguientes. Si no se reciben impugnaciones, el juez declarará automáticamente aprobado el plan mediante auto, que será inmediatamente ejecutable.

7. Recibidas las impugnaciones, el juez podrá convocar a las partes, en los cinco días hábiles siguientes, a una vista y resolverá al final de la misma o dentro de los tres días hábiles siguientes, confirmando el plan o modificándolo. El procedimiento de modificación del plan de liquidación no paralizará las actuaciones de liquidación salvo que el juez establezca cautelarmente lo contrario en relación con actuaciones concretas.

8. Contra el auto de aprobación del plan de liquidación no cabrá recurso.

Artículo 707 bis. *Modificación del plan de liquidación.*

1. El deudor o el administrador concursal podrá solicitar del juez en cualquier momento la modificación del plan aprobado si lo estima conveniente para la mayor y más rápida satisfacción de los acreedores. La solicitud especificará las concretas reglas del plan que deben ser modificadas y aquellas otras que deban ser suprimidas o introducidas, así como la justificación de los cambios propuestos.

2. La propuesta de modificación se realizará mediante formulario normalizado y se notificará al deudor, si procede, y a los acreedores, que, en el plazo de diez días, podrán realizar las alegaciones que consideren oportunas.

3. Si lo estima conveniente, el juez, mediante auto, podrá aprobar la modificación propuesta en los términos en que hubiera sido solicitada por el deudor o por el administrador concursal, introducir en ella las modificaciones que estime necesarias sobre la base de las alegaciones recibidas, o denegar la solicitud de modificación.

4. Contra el auto los interesados no podrán interponer recurso.

Artículo 708. *Ejecución de las operaciones de liquidación.*

1. Dentro de los diez días siguientes a la presentación de alegaciones al plan de liquidación, el deudor o, en su caso, la administración concursal, podrán comenzar las operaciones de liquidación contenidas en el plan que no hayan sido impugnadas, sobre las que no se hayan realizado alegaciones o sobre las que se hayan realizado alegaciones cuyo contenido no comporte la necesidad de suspender la ejecución.

2. Cuando no se hayan producido alegaciones sobre las operaciones de liquidación, el deudor o, en su caso, la administración concursal comenzarán inmediatamente a ejecutar el plan de liquidación.

3. La liquidación de bienes individuales o de categorías genéricas de bienes se producirá a través del sistema de plataforma electrónica previsto al efecto, y complementariamente mediante entidad especializada, a menos que se justifique debidamente conforme a criterios objetivos.

4. La ejecución de las operaciones de liquidación previstas en el plan no podrá durar más de tres meses, prorrogables a petición del deudor o de la administración concursal por un mes adicional.

5. Cuando, debido a circunstancias extraordinarias ajenas al procedimiento especial, un bien o derecho no pueda ser objetivamente liquidado en el plazo regulado en el apartado anterior, el deudor persona física o, en su caso, su administrador concursal comunicarán dicho extremo al juez, junto con un plan para la realización del activo. El plan podrá incluir el uso de fondos de la masa activa para sufragar los costes de realización del bien o derecho, siempre que dichos gastos sean inferiores al previsible valor de realización de dicho bien o derecho. El resultado de la liquidación deberá ser distribuido entre los acreedores del procedimiento especial, siguiendo el orden de prelación previsto en el informe final de liquidación.

6. A los efectos de acceso al registro de las operaciones de liquidación llevadas a cabo a través de la plataforma, se entenderá como título inscribible la certificación generada electrónicamente por el sistema.

Artículo 709. *Informes de liquidación.*

1. Cada mes, a contar de la apertura de la liquidación, el deudor o la administración concursal, según corresponda, presentarán un informe sobre el estado de las operaciones de liquidación. A ese informe se acompañará una relación de los créditos contra la masa, en la que se detallarán y cuantificarán los devengados y pendientes de pago, con indicación de sus respectivos vencimientos.

2. El informe mensual se comunicará electrónicamente mediante formulario normalizado a los acreedores y al deudor, en su caso, así como al letrado de la Administración de Justicia.

Artículo 710. *Transmisión de la empresa o de sus unidades productivas.*

1. La transmisión de la empresa o de sus unidades productivas se llevará a cabo con sujeción a las reglas del libro primero de esta ley, con las siguientes especialidades:

1.^a La transmisión se llevará a cabo por venta directa en favor del tercero que ofrezca como mínimo un quince por ciento más del valor acordado y mantenga el resto de condiciones.

2.^a La venta directa se llevará a cabo de acuerdo con los principios de concurrencia y transparencia. A tal fin, las condiciones generales y el precio fijado de acuerdo con la valoración se notificarán a los acreedores y se publicarán en el Registro público concursal.

3.^a De no ser posible la venta directa, la transmisión se realizará por subasta.

4.^a El precio de adjudicación de la subasta no podrá, en ningún caso, ser inferior a la suma del valor de los bienes y derechos del deudor incluidos en el inventario.

5.^a Cuando se reciba más de una oferta cuyos contenidos difieran, objetivamente, en el modo en que se garantiza la continuidad de la empresa o del establecimiento mercantil, el mantenimiento de los puestos de trabajo o la satisfacción de los créditos, el deudor o la administración concursal, oídos los representantes de los trabajadores, presentarán un informe al juez, con propuesta de resolución, para que este resuelva de acuerdo con el artículo que regula la regla de la preferencia establecida en el libro primero.

2. También podrá presentarse una oferta de adquisición de empresa o de unidad productiva con la solicitud de procedimiento especial de liquidación de acuerdo con las reglas de los artículos 224 bis a 224 quater.

Artículo 711. *Créditos frente a terceros.*

1. Salvo que los créditos se transmitan como parte de la empresa en funcionamiento, el deudor o el administrador concursal del procedimiento especial dispondrán de un plazo máximo de tres meses desde la apertura de la liquidación para obtener el pago de los créditos frente a terceros existentes en la masa activa. En su caso, este plazo se extenderá hasta la finalización de la calificación.

2. En cualquier momento, cuando esté debidamente justificado y siempre dentro de los tres meses siguientes a la apertura del procedimiento especial, el deudor o el administrador concursal deberán liquidar los créditos frente a terceros de la masa activa de alguna de las siguientes maneras:

1.^a La transmisión de los créditos a un tercero. Si el descuento es mayor del treinta por ciento del valor nominal actualizado será necesario presentar al menos tres ofertas por el crédito, debiendo ser al menos una de ellas de entidades financieras o de entidades de reconocida trayectoria en el mercado secundario del crédito.

2.^a El deudor o el administrador concursal del procedimiento especial podrán ceder el crédito o el conjunto de créditos que representen al menos el veinte por ciento del total del valor de la masa activa a un tercero, para que este gestione su cobro. La remuneración del cesionario consistirá en un porcentaje de la cantidad recuperada. Cuantos gastos y costas generen el recobro se entenderán incluidas en la remuneración del cesionario. La diferencia entre la cuantía cobrada y la retribución del cesionario se distribuirá entre los acreedores según quedara establecido en el procedimiento especial de liquidación. El pago lo realizará el cesionario, previa deducción de la comisión de cobro. Cada mes, el cesionario deberá informar a los acreedores del deudor con créditos aun insatisfechos del estado de la recuperación del crédito.

CAPÍTULO II

Medidas que pueden solicitarse en el procedimiento especial de liquidación

Artículo 712. *Solicitud de suspensión de las ejecuciones.*

1. Desde la apertura del procedimiento especial de liquidación, y en tanto exista una posibilidad objetiva razonable de que la empresa o las unidades productivas puedan transmitirse en funcionamiento, el deudor podrá solicitar la suspensión de las ejecuciones

judiciales o extrajudiciales sobre los bienes y derechos necesarios para la actividad empresarial o profesional que deriven del incumplimiento de un crédito con garantía real, con independencia de si la ejecución se había ya iniciado o no en el momento de la solicitud y de la condición del crédito o del acreedor. Se entenderá en todo caso que no existe posibilidad de transmisión de la empresa o de las unidades productivas cuando así lo haya señalado el deudor en la solicitud de apertura de la liquidación o cuando así se desprenda del plan de liquidación.

2. La solicitud de suspensión se realizará mediante formulario normalizado. El letrado de la Administración de Justicia comprobará la concurrencia de los requisitos legales de forma, ordenará su publicación en el Registro público concursal y en el Registro Mercantil y de la Propiedad competentes y notificará electrónicamente la suspensión al acreedor y al juzgado o a la autoridad que estuviese conociendo de la ejecución. La suspensión producirá efectos desde que el juzgado o autoridad que estuviere conociendo de la ejecución recibiera la notificación.

3. La suspensión de la ejecución se mantendrá hasta el momento en que se compruebe objetivamente que la empresa no se transmitirá en funcionamiento y en todo caso transcurridos tres meses desde el decreto en que se tenga por efectuada la solicitud. Transcurridos esos tres meses, la suspensión se levantará de manera automática.

4. La tramitación de la solicitud de suspensión y la oposición a la misma se llevará a cabo en la forma establecida en el procedimiento especial de continuación.

5. Cuando la apertura de la liquidación se produzca tras la frustración de un plan de continuación y se hubiera solicitado la suspensión durante la tramitación del plan, el plazo de tres meses seguirá contando desde que comenzó a surtir efecto, aunque, a solicitud del deudor, este plazo podrá prolongarse por un mes adicional, si el juez lo considera necesario y se dan todos los requisitos previstos en el apartado 1.

Artículo 713. *Solicitud de nombramiento de un administrador concursal.*

1. En cualquier momento del procedimiento especial de liquidación, el deudor o los acreedores cuyos créditos representen al menos el veinte por ciento del pasivo total podrán solicitar el nombramiento de un administrador concursal que sustituya al deudor en sus facultades de administración y disposición. El porcentaje anterior quedará reducido al diez por ciento en caso de paralización de la actividad empresarial o profesional del deudor.

2. El administrador concursal tendrá facultades de propuesta del plan de liquidación, podrá emitir opiniones técnicas relativas a la valoración de los activos y de las ofertas de adquisición de la empresa o de unidades productivas, tendrá las facultades de administración conferidas en el procedimiento y las facultades de disposición necesarias para proceder a la liquidación del activo, dentro del marco de la liquidación. El administrador concursal podrá realizar aquellas funciones que le son expresamente reconocidas en este libro.

3. El nombramiento del administrador concursal recaerá en la persona inscrita en el Registro público concursal que elijan, de mutuo acuerdo, el deudor y acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo total. Cuando no haya acuerdo sobre la persona, se aplicarán las reglas del libro primero.

4. La retribución del administrador concursal se determinará de mutuo acuerdo entre el deudor y los acreedores que representen la mayoría del pasivo, salvo que la solicitud provenga de los acreedores. De no existir acuerdo o asunción voluntaria por los acreedores, la cuantía se fijará aplicando los aranceles establecidos en el reglamento por el que se establezca el arancel de derechos de los administradores concursales. La retribución del administrador concursal correrá a cargo del solicitante. Si lo hubiera solicitado el deudor, el cobro se producirá tras la satisfacción del crédito público privilegiado.

5. El juez podrá nombrar administrador concursal a instancia de un único acreedor cuando el deudor:

1.º Haya provisto información insuficiente o inadecuada.

2.º Haya observado un comportamiento que genere dudas razonables sobre la conveniencia de que el deudor realice directamente las operaciones de liquidación.

En estos supuestos, la retribución del administrador concursal correrá a cargo del deudor y el cobro se producirá tras la satisfacción del crédito público privilegiado.

Artículo 714. *Solicitud de nombramiento de un experto para la valoración de la empresa o de establecimientos mercantiles.*

1. El deudor, los acreedores o, excepcionalmente en casos de complejidad especial, el administrador concursal podrán solicitar el nombramiento de un experto a los solos efectos de la valoración de la empresa o de una o más de sus unidades productivas.

2. El nombramiento y la retribución del experto se acordará por el deudor y los acreedores que representen la mayoría del pasivo. De no haber acuerdo, el nombramiento y en su caso la retribución se determinarán por el letrado de la Administración de Justicia de acuerdo con el sistema de nombramiento y retribución de peritos judiciales.

3. La retribución será satisfecha por el solicitante. Si existe ya un administrador concursal nombrado en el procedimiento, el experto no podrá ser retribuido con cargo a la masa del procedimiento especial con independencia de quién solicite el nombramiento. Si lo hubiera solicitado el deudor, el cobro se producirá tras la satisfacción del crédito público privilegiado.

4. La solicitud se comunicará por medio de formulario normalizado, e incluirá, en su caso, el nombre del experto y la retribución acordada entre el deudor y los acreedores, con identificación de estos.

CAPÍTULO III

Especialidad en caso de deudor persona física

Artículo 715. *Exoneración del pasivo insatisfecho.*

En caso de deudor empresario o profesional persona física, una vez terminada la liquidación y distribuido el remanente, podrá el deudor que reúna los requisitos legales para ello solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho conforme a lo establecido en el libro primero de esta ley.

CAPÍTULO IV

Calificación abreviada del procedimiento especial

Artículo 716. *Apertura de la calificación abreviada.*

1. Dentro de los sesenta días naturales siguientes a la apertura de la liquidación, la administración concursal, en caso de que haya sido nombrada, acreedores que representen al menos el diez por ciento del pasivo y los socios personalmente responsables de las deudas podrán solicitar la apertura de la calificación abreviada de manera justificada.

En el supuesto de que el deudor hubiera cometido inexactitud grave en cualquiera de los formularios normalizados remitidos o en los documentos que los acompañen, o cuando hubiera acompañado o presentado documentos falsos, la apertura de la calificación abreviada podrá ser instada por cualquier acreedor.

2. La solicitud se comunicará por medio de formulario normalizado e incluirá una memoria expresando los motivos que considera podrían fundar la calificación como culpable, aportando los documentos probatorios que se consideren relevantes.

3. Recibida la solicitud, el letrado de la Administración de Justicia, en el plazo de tres días hábiles, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos legales notificará a las partes la apertura de la calificación abreviada.

Artículo 717. *Procedimiento de la calificación abreviada.*

1. La administración concursal, en el plazo de veinte días hábiles desde la apertura del procedimiento abreviado o desde el nombramiento expresamente realizado a estos efectos, presentará un informe razonado y documentado sobre los hechos relevantes para la calificación del procedimiento especial de liquidación, con propuesta de resolución.

En el mismo plazo, los acreedores que representen al menos el diez por ciento del pasivo, y en todo caso los acreedores públicos, podrán presentar informe razonado y documentado sobre los hechos relevantes para la calificación del procedimiento especial de liquidación, con propuesta de resolución.

2. Si la administración concursal propusiera la calificación del procedimiento especial de liquidación como culpable, el informe expresará la identidad de las personas a las que deba afectar la calificación y la de las que hayan de ser consideradas cómplices, justificando la causa, así como la determinación de los daños y perjuicios que, en su caso, se hayan causado por las personas anteriores y las demás pretensiones que se consideren procedentes conforme a lo previsto por la ley.

3. Si el informe de la administración concursal califica el procedimiento especial de liquidación como fortuito, el juez, sin más trámites, ordenará mediante auto el archivo de las actuaciones, a menos que alguno de los acreedores públicos hubiera presentado informe calificando el concurso como culpable. Contra el auto que ordene el archivo de las actuaciones no cabrá recurso alguno.

4. En otro caso, si el informe de la administración concursal o el informe de alguno de los acreedores públicos calificaran el procedimiento especial de liquidación como culpable, se dará traslado del informe al deudor y a todas las demás personas que, según el informe, pudieran ser afectadas por la calificación o declaradas cómplices, a fin de que, en plazo de quince días hábiles, acepten o se opongan a la calificación como culpable. La oposición se realizará mediante escrito de impugnación del informe de la administración concursal, que será firmado por abogado.

5. El juez podrá convocar a las partes a una vista, en un plazo no superior a cinco días, que excepcionalmente podrá ser una vista ordinaria cuando se considere necesario para la práctica de las pruebas propuestas. En el plazo de diez días hábiles tras la vista y en todo caso dentro de los veinte días siguientes a la presentación de los escritos de oposición, el juez dictará sentencia.

6. Si no se hubiere formulado oposición, el juez dictará sentencia en el plazo de tres días hábiles.

Artículo 718. *Régimen general aplicable a la calificación abreviada.*

1. Resultará aplicable la regulación del libro primero respecto de las disposiciones generales de la calificación del concurso y de la sentencia de calificación.

2. Respecto a las presunciones de culpabilidad, se considerará además como presunción, sin admitir prueba en contrario, la provisión de información o documentación gravemente inexacta o falsa de acuerdo con el artículo 688.

CAPÍTULO V

Conclusión del procedimiento especial de liquidación

Artículo 719. *Informe final de liquidación.*

1. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la liquidación de la masa activa y del pago a los acreedores, y en todo caso transcurridos tres meses desde su comienzo o cuatro meses si se concedió prórroga por el juez, el deudor o la administración concursal comunicará electrónicamente, por medio de formulario normalizado, el informe final de liquidación, solicitando la conclusión del procedimiento.

Si estuviera en tramitación la calificación, o una acción rescisoria o de responsabilidad, el informe final se presentará dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la sentencia.

2. En el informe final de liquidación, el deudor o el administrador concursal, como información mínima, detallarán las operaciones de liquidación realizadas, incluyendo el momento de cada operación liquidativa y las cantidades obtenidas, así como el momento y las cuantías satisfechas a los acreedores.

3. El informe final incluirá una lista de los créditos que quedan por satisfacer, así como una lista de los activos que aún no hayan podido ser liquidados a través de la plataforma de liquidación. Esta lista, que incluirá los detalles de pago de los acreedores con créditos aun

insatisfechos, será entregada por medios electrónicos que dejen constancia de la entrega y recepción a la plataforma electrónica de liquidación.

4. El deudor o los acreedores podrán formular oposición al informe final o a la conclusión del procedimiento especial de liquidación en el plazo de diez días hábiles desde la comunicación del informe. La oposición se formulará mediante formulario normalizado junto con las alegaciones y los documentos probatorios que se consideren pertinentes. El juez decidirá si convoca al deudor, a la administración concursal y a la parte oponente a una vista virtual, que se celebrará dentro de los cinco días siguientes. Al final de la vista, o en los tres días hábiles siguientes, resolverá la oposición mediante sentencia, contra la que no cabrá recurso.

Artículo 720. *Conclusión del procedimiento especial.*

1. La conclusión del procedimiento especial con el archivo de las actuaciones procederá:

1.º Cuando se considere cumplido el plan de continuación de acuerdo con este libro. Contra el auto de conclusión del procedimiento especial podrá interponerse recurso de reposición por los acreedores que consideren incumplido el plan.

2.º Una vez liquidados los bienes y derechos de la masa activa, aplicado lo obtenido en la liquidación a la satisfacción de los créditos, y presentado el informe regulado en el artículo anterior sin que se hubiese formulado oposición dentro de plazo, o, habiéndose formulado, el juez hubiera resuelto desfavorablemente.

3.º Cuando se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer créditos contra la masa. Si los bienes de un deudor no se hubieran liquidado íntegramente, se mantendrá en la plataforma, que continuará realizando pagos periódicos a los acreedores a medida que se vayan produciendo las ventas de los activos, de acuerdo con las reglas generales del libro primero y conforme a la lista final de créditos insatisfechos aportada a la plataforma por el deudor o por el administrador concursal en el momento de conclusión del procedimiento especial de liquidación. Los gastos necesarios para la conservación de estos bienes se satisfarán también con cargo al producto obtenido de la venta de activos.

4.º Cuando se compruebe el pago o consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio, o el desistimiento o la renuncia de la totalidad de los acreedores.

2. En el auto de conclusión del procedimiento especial de liquidación del deudor persona jurídica, el juez ordenará la cancelación de la hoja abierta a esa persona jurídica en el registro público en el que figure inscrita, con cierre definitivo de la hoja.

3. Tras la conclusión del procedimiento especial del deudor persona natural, cesarán las limitaciones sobre las facultades de administración y de disposición sobre aquel, salvo las que, en su caso, se contengan en la sentencia de calificación abreviada, y el deudor seguirá siendo responsable del pago de los créditos insatisfechos, salvo que obtenga la exoneración del pasivo insatisfecho.

LIBRO CUARTO

De las normas de derecho internacional privado

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 721. *De las relaciones entre ordenamientos.*

1. Las normas de este libro se aplicarán sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento (UE) 2015/848, del Parlamento y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia y demás normas de la Unión Europea o convencionales que regulen la materia.

2. A falta de reciprocidad o cuando se produzca una falta sistemática a la cooperación por las autoridades de un Estado extranjero, no se aplicarán respecto de los procedimientos seguidos en dicho Estado, los títulos III y IV de este libro.

Artículo 722. *Regla general.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, la ley española determinará los presupuestos y efectos del concurso declarado en España, su desarrollo y su conclusión.

TÍTULO II

De la ley aplicable

CAPÍTULO I

Del procedimiento principal

Artículo 723. *Derechos reales y reservas de dominio.*

1. Los efectos de la declaración de concurso sobre derechos reales de un acreedor o de un tercero que recaigan en bienes o derechos de cualquier clase de la masa activa, comprendidos los conjuntos de bienes y derechos cuya composición pueda variar en el tiempo, y que en el momento de declaración del concurso se encuentren en el territorio de otro Estado se regirán exclusivamente por ley de este.

La misma regla se aplicará a los derechos del vendedor respecto de los bienes vendidos al concursado con reserva de dominio.

2. La declaración de concurso del vendedor de un bien con reserva de dominio que ya haya sido entregado y que al momento de la declaración se encuentre en el territorio de otro Estado no constituye, por sí sola, causa de resolución ni de rescisión de la venta y no impedirá al comprador la adquisición de su propiedad.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de las acciones de reintegración que en su caso procedan.

Artículo 724. *Derechos del deudor sometidos a registro.*

Los efectos de la declaración de concurso sobre derechos del deudor que recaigan en bienes inmuebles, buques o aeronaves sujetos a inscripción en registro público se acomodarán a lo dispuesto en la ley del Estado bajo cuya autoridad se lleve el registro.

Artículo 725. *Terceros adquirentes.*

La validez de los actos de disposición a título oneroso del deudor sobre bienes inmuebles o sobre buques o aeronaves que estén sujetos a inscripción en registro público, realizados con posterioridad a la declaración de concurso, se regirán, respectivamente, por la ley del Estado en cuyo territorio se encuentre el bien inmueble o por la de aquel bajo cuya autoridad se lleve el Registro de buques o aeronaves.

Artículo 726. *Derechos sobre valores y sistemas de pagos y mercados financieros.*

Los efectos de la declaración de concurso sobre derechos que recaigan en valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta se regirán por la ley del Estado del registro donde dichos valores estuvieren anotados. Esta norma comprende cualquier registro de valores legalmente reconocido, incluidos los llevados por entidades financieras sujetas a supervisión legal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 723, los efectos del concurso sobre los derechos y obligaciones de los participantes en un sistema de pago o compensación o en un mercado financiero se regirán exclusivamente por la ley del Estado aplicable a dicho sistema o mercado.

Artículo 727. *Compensación.*

1. La declaración de concurso no afectará al derecho de un acreedor a compensar su crédito cuando la ley que rija el crédito recíproco del concursado lo permita en situaciones de insolvencia.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las acciones de reintegración que en su caso procedan.

Artículo 728. *Contratos sobre inmuebles.*

Los efectos del concurso sobre los contratos que tengan por objeto la atribución de un derecho al uso o a la adquisición de un bien inmueble se regirán exclusivamente por la ley del Estado donde se halle.

Artículo 729. *Contratos de trabajo.*

Los efectos del concurso sobre el contrato de trabajo y sobre las relaciones laborales se regirán exclusivamente por la ley del Estado aplicable al contrato.

Artículo 730. *Acciones de reintegración.*

El ejercicio de acciones de reintegración al amparo de esta ley no procederá cuando el beneficiado por el acto perjudicial para la masa activa pruebe que dicho acto está sujeto a la ley de otro Estado que no permite en ningún caso su impugnación.

Artículo 731. *Juicios declarativos pendientes.*

Los efectos de la declaración de concurso sobre los juicios declarativos pendientes que se refieran a un bien o a un derecho de la masa activa se regirán exclusivamente por la ley del Estado en el que estén en curso.

CAPÍTULO II

Del procedimiento territorial

Artículo 732. *Regla general.*

Excepto en lo previsto en este capítulo, el concurso territorial se regirá por las mismas normas que el concurso principal.

Artículo 733. *Presupuestos del concurso.*

El reconocimiento de un procedimiento extranjero principal permitirá abrir en España un concurso territorial sin necesidad de examinar la insolvencia del deudor.

Artículo 734. *Legitimación.*

Están legitimados para solicitar la declaración de un concurso territorial:

1.º Cualquier persona legitimada para solicitar la declaración de concurso con arreglo a esta ley.

2.º El representante del procedimiento extranjero principal.

Artículo 735. *Alcance de un convenio con los acreedores.*

Las limitaciones de los derechos de los acreedores derivadas de un convenio aprobado en el concurso territorial, tales como la quita y la espera, solo producirán efectos con respecto a los bienes y derechos de la masa activa no comprendidos en este concurso si hay conformidad de todos los acreedores interesados.

Artículo 735. *bis. Compromiso con el fin de evitar procedimientos secundarios.*

A los efectos del artículo 36 apartado 5 del Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia, para

el procedimiento de aprobación del compromiso se seguirá lo dispuesto en el libro segundo de esta ley y se requerirá el voto favorable de acreedores locales afectados que representen las mayorías previstas en ese libro.

CAPÍTULO III

De las reglas comunes a ambos tipos de procedimientos

Artículo 736. *Publicidad y registro en el extranjero.*

1. El juez, de oficio o a instancia de interesado, podrá acordar que se publique el contenido esencial del auto de declaración del concurso en cualquier Estado extranjero donde convenga a los intereses del concurso, con arreglo a las modalidades de publicación previstas en dicho Estado para los procedimientos de insolvencia.

2. La administración concursal podrá solicitar la publicidad registral en el extranjero del auto de declaración y de otros actos del procedimiento cuando así convenga a los intereses del concurso.

Artículo 737. *Pago al concursado en el extranjero.*

1. El pago hecho al concursado en el extranjero por un deudor con residencia habitual, domicilio o sede en el extranjero, solo liberará a quien lo hiciera si ignorase la apertura del concurso en España.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá que ignoraba la existencia del procedimiento quien realizó el pago antes de haberse dado a la apertura del concurso la publicidad a que se refiere el apartado primero del artículo anterior.

Artículo 738. *Comunicación a los acreedores en el extranjero.*

1. Declarado el concurso, la administración concursal realizará sin demora una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores conocidos que tengan su residencia habitual, domicilio o sede en el extranjero, si así resultare de los libros y documentos del deudor o por cualquier otra razón constare en el concurso.

2. La información comprenderá la identificación del procedimiento, la fecha del auto de declaración, el carácter principal o territorial del concurso, las circunstancias personales del concursado, los efectos acordados sobre las facultades de administración y disposición respecto de la masa activa, el llamamiento a los acreedores, incluso a aquellos garantizados con derecho real, el deber de comunicar los créditos en la forma y dentro del plazo establecidos en esta ley y la dirección postal del juzgado.

3. Cuando conste la dirección electrónica del acreedor, la comunicación se efectuará por medios telemáticos, informáticos o electrónicos.

4. La información se realizará por escrito y mediante envío individualizado, salvo que el juez disponga cualquier otra forma por estimarla más adecuada a las circunstancias del caso.

Artículo 739. *Comunicación de créditos.*

1. Los acreedores que tengan su residencia habitual, domicilio o sede en el extranjero comunicarán sus créditos a la administración concursal conforme a lo dispuesto en esta ley.

2. Todo acreedor podrá comunicar su crédito en el procedimiento principal o territorial abierto en España, con independencia de que también lo haya presentado en un procedimiento de insolvencia abierto en el extranjero.

Esta regla incluye, sujetos a condición de reciprocidad, los créditos tributarios y de la seguridad social de otros Estados, que en este caso serán admitidos como créditos ordinarios.

Artículo 740. *Lenguas.*

1. La comunicación a los acreedores en el extranjero se realizará en castellano y, en su caso, en cualquiera de las lenguas oficiales, pero en el encabezamiento de su texto figurarán

también en inglés y francés los términos «Comunicación para la presentación de créditos. Plazos aplicables».

2. Los acreedores con residencia habitual, domicilio o sede en el extranjero comunicarán los créditos en lengua castellana o en otra oficial propia de la comunidad autónoma en la que tenga su sede el juez del concurso. Si lo hicieren en lengua distinta, la administración concursal podrá exigir posteriormente una traducción al castellano.

Artículo 741. *Restitución e imputación.*

1. El acreedor que, tras la apertura de un concurso principal en España, obtuviera un pago total o parcial de su crédito con cargo a bienes y derechos de la masa activa situados en el extranjero o por la realización o ejecución de los mismos deberá restituir a la masa lo que hubiera obtenido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 723.

En el caso de que dicho pago se obtuviera en un procedimiento de insolvencia abierto en el extranjero, se aplicará la regla de imputación de pagos contenida en el título IV de este libro.

2. Cuando el Estado donde se hallaren los bienes no reconociera el concurso declarado en España o las dificultades de localización y realización de esos bienes así lo justificaren, el juez podrá autorizar a los acreedores a instar en el extranjero la ejecución individual, con aplicación, en todo caso, de la regla de imputación a que se refiere el apartado anterior.

TÍTULO III

Del reconocimiento de procedimientos extranjeros de insolvencia

Artículo 742. *Reconocimiento de la resolución de apertura.*

1. Las resoluciones extranjeras que declaren la apertura de un procedimiento de insolvencia se reconocerán en España mediante el procedimiento de exequátur regulado en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, si reúnen los requisitos siguientes:

1.º Que la resolución se refiera a un procedimiento colectivo fundado en la insolvencia del deudor, en virtud del cual sus bienes y actividades queden sujetos al control o a la supervisión de un tribunal o una autoridad extranjera a los efectos de su reorganización o liquidación.

2.º Que la resolución sea definitiva según la ley del Estado de apertura.

3.º Que la competencia del tribunal o de la autoridad que haya abierto el procedimiento de insolvencia esté basada en alguno de los criterios contenidos en esta ley o en una conexión razonable de naturaleza equivalente.

4.º Que la resolución no haya sido pronunciada en rebeldía del deudor o, en otro caso, que haya sido precedida de entrega o notificación de cédula de emplazamiento o documento equivalente, en forma y con tiempo suficiente para oponerse.

5.º Que la resolución no sea contraria al orden público español.

2. El procedimiento de insolvencia extranjero se reconocerá:

1.º Como procedimiento extranjero principal, si se está tramitando en el Estado donde el deudor tenga el centro de sus intereses principales.

2.º Como procedimiento extranjero territorial, si se está tramitando en un Estado donde el deudor tenga un establecimiento o con cuyo territorio exista una conexión razonable de naturaleza equivalente, como la presencia de bienes afectos a una actividad económica.

3. El reconocimiento de un procedimiento extranjero principal no impedirá la apertura en España de un concurso territorial.

4. La tramitación del exequátur podrá suspenderse cuando la resolución de apertura del procedimiento de insolvencia hubiera sido objeto, en su Estado de origen, de un recurso ordinario o cuando el plazo para interponerlo no hubiera expirado.

5. Lo dispuesto en este artículo no impedirá la modificación o revocación del reconocimiento si se demostrase la alteración relevante o la desaparición de los motivos por los que se otorga.

Artículo 743. *Administrador o representante extranjero.*

1. Tendrá la condición de administrador o representante del procedimiento extranjero la persona u órgano, incluso designado a título provisional, que esté facultado para administrar o supervisar la reorganización o la liquidación de los bienes o actividades del deudor o para actuar como representante del procedimiento.

2. El nombramiento del administrador o representante se acreditará mediante copia autenticada del original de la resolución por la que se le designe o mediante certificado expedido por el tribunal o la autoridad competente, con los requisitos necesarios para hacer fe en España.

3. Una vez reconocido un procedimiento extranjero principal, el administrador o representante estará obligado a dar al procedimiento una publicidad equivalente a la establecida en esta ley para la declaración de concurso, cuando el deudor tenga un establecimiento en España, y a solicitar de los registros públicos correspondientes las anotaciones e inscripciones que procedan conforme a lo establecido en esta ley.

Los gastos ocasionados por las medidas de publicidad y registro serán satisfechos por el administrador o representante con cargo al procedimiento principal.

4. Una vez reconocido un procedimiento extranjero principal, su administrador o representante podrá ejercer las facultades que le correspondan conforme a la ley del Estado de apertura, salvo que resulten incompatibles con los efectos de un concurso territorial declarado en España o con las medidas cautelares adoptadas en virtud de una solicitud de concurso y, en todo caso, cuando su contenido sea contrario al orden público.

En el ejercicio de sus facultades, el administrador o representante deberá respetar la ley española, en particular en lo que respecta a las modalidades de realización de los bienes y derechos del deudor.

Artículo 744. *Reconocimiento de otras resoluciones.*

1. Una vez obtenido el exequátur de la resolución de apertura, cualquier otra resolución dictada en ese procedimiento de insolvencia y que tenga su fundamento en la legislación concursal se reconocerá en España sin necesidad de procedimiento alguno, siempre que reúna los requisitos previstos en el artículo 742. El requisito de la previa entrega o notificación de cédula de emplazamiento o documento equivalente será exigible, además, respecto de cualquier persona distinta del deudor que hubiera sido demandada en el procedimiento extranjero de insolvencia y en relación con las resoluciones que le afecten.

2. En caso de oposición al reconocimiento, cualquier persona interesada podrá solicitar que este sea declarado a título principal por el procedimiento de exequátur regulado en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil.

Si el reconocimiento de la resolución extranjera se invocare como cuestión incidental en un proceso en curso, será competente para resolver la cuestión el juez o tribunal que conozca del fondo del asunto.

Artículo 745. *Efectos del reconocimiento.*

1. Salvo en los supuestos previstos en el capítulo I del título II de este libro las resoluciones extranjeras reconocidas producirán en España los efectos que les atribuya la ley del Estado de apertura del procedimiento.

2. Los efectos de un procedimiento territorial extranjero se limitarán a los bienes y derechos que en el momento de su declaración estén situados en el Estado de apertura.

3. En el caso de declaración de un concurso territorial en España, los efectos del procedimiento extranjero se regirán por lo dispuesto en el título IV de este libro.

Artículo 745 bis. *Contratos de trabajo sometidos a la ley española.*

En el caso de que se haya abierto un concurso principal en el extranjero y sus efectos sean reconocidos en España, con arreglo a esta ley o cualquier otra norma de la Unión

Europea o convencional aplicables, los efectos del concurso sobre los contratos de trabajo y las relaciones laborales sometidas al derecho español se regirán exclusivamente por esta ley. Si, conforme a esta ley, la competencia en materia laboral hubiese correspondido al juez del concurso, el juez de lo mercantil que habría sido competente para abrir un procedimiento de insolvencia territorial será competente para aprobar la extinción o modificación de esos contratos, aunque no se haya incoado ningún procedimiento concursal en España.

Artículo 746. *Ejecución.*

Las resoluciones extranjeras que tengan carácter ejecutorio según la ley del Estado de apertura del procedimiento en el que se hubieren dictado necesitarán previo exequátur para su ejecución en España.

Artículo 747. *Cumplimiento a favor del deudor.*

1. El pago hecho en España a un deudor sometido a procedimiento de insolvencia abierto en otro Estado y conforme al cual deberá hacerse al administrador o representante en él designado solo liberará a quien lo hiciere ignorando la existencia del procedimiento.

2. Salvo prueba en contrario, se presumirá que ignoraba la existencia del procedimiento quien hubiera realizado el pago antes de haberse dado a la apertura del procedimiento de insolvencia extranjero la publicidad establecida en esta ley para la declaración de concurso.

Artículo 748. *Medidas cautelares.*

1. Las medidas cautelares adoptadas antes de la apertura de un procedimiento principal de insolvencia en el extranjero por el tribunal competente para abrirlo podrán ser reconocidas y ejecutadas en España previo el correspondiente exequátur.

2. Antes del reconocimiento de un procedimiento extranjero de insolvencia y a instancia de su administrador o representante, podrán adoptarse conforme a la ley española medidas cautelares, incluidas las siguientes:

1.^a La paralización de cualquier medida de ejecución contra bienes y derechos del deudor.

2.^a La atribución al administrador o representante extranjero, o a la persona que se designe al adoptar la medida, la administración o la realización de aquellos bienes o derechos situados en España que, por su naturaleza o por circunstancias concurrentes, sean perecederos, susceptibles de sufrir grave deterioro o de disminuir considerablemente su valor.

3.^a La suspensión del ejercicio de las facultades de disposición, enajenación y gravamen de bienes y derechos del deudor.

Si la solicitud de medidas cautelares hubiere precedido a la de reconocimiento de la resolución de apertura del procedimiento de insolvencia, la resolución que las adopte condicionará su subsistencia a la presentación de esta última solicitud en el plazo de veinte días.

TÍTULO IV

De la coordinación entre procedimientos paralelos de insolvencia

Artículo 749. *Obligaciones de cooperación.*

1. Sin perjuicio del respeto de las normas aplicables en cada uno de los procedimientos, la administración concursal del concurso declarado en España y el administrador o representante de un procedimiento extranjero de insolvencia relativo al mismo deudor y reconocido en España están sometidos a un deber de cooperación recíproca en el ejercicio de sus funciones, bajo la supervisión de sus respectivos jueces, tribunales o autoridades competentes. La negativa a cooperar por parte del administrador o representante o del tribunal o autoridad extranjeros liberará de este deber a los correspondientes órganos españoles.

2. La cooperación podrá consistir, en particular, en:

1.º El intercambio, por cualquier medio que se considere oportuno, de informaciones que puedan ser útiles para el otro procedimiento, sin perjuicio del obligado respeto de las normas que amparen el secreto o la confidencialidad de los datos objeto de la información o que de cualquier modo los protejan.

En todo caso, existirá la obligación de informar de cualquier cambio relevante en la situación del procedimiento respectivo, incluido el nombramiento del administrador o representante, y de la apertura en otro Estado de un procedimiento de insolvencia respecto del mismo deudor.

2.º La coordinación de la administración y del control o supervisión de los bienes y actividades del deudor.

3.º La aprobación y aplicación por los tribunales o autoridades competentes de acuerdos relativos a la coordinación de los procedimientos.

3. La administración concursal del concurso territorial declarado en España deberá permitir al administrador o representante del procedimiento extranjero principal la presentación, en tiempo oportuno, de propuestas de convenio, de planes de liquidación o de cualquier otra forma de realización de bienes y derechos de la masa activa o de pago de los créditos.

La administración concursal del concurso principal declarado en España reclamará iguales medidas en cualquier otro procedimiento abierto en el extranjero.

Artículo 750. *Ejercicio de los derechos de los acreedores.*

1. En la medida que así lo permita la ley aplicable al procedimiento extranjero de insolvencia, su administrador o representante podrá comunicar en el concurso declarado en España, y conforme a lo establecido en esta ley, los créditos reconocidos en aquel. Bajo las mismas condiciones, el administrador o representante estará facultado para participar en el concurso en nombre de los acreedores cuyos créditos hubiera comunicado.

2. La administración concursal de un concurso declarado en España podrá presentar en un procedimiento extranjero de insolvencia, principal o territorial, los créditos reconocidos en la lista definitiva de acreedores, siempre que así lo permita la ley aplicable a ese procedimiento. Bajo las mismas condiciones estará facultada la administración concursal, o la persona que ella designe, para participar en aquel procedimiento en nombre de los acreedores cuyos créditos hubiere presentado.

Artículo 751. *Regla de pago.*

El acreedor que obtenga en un procedimiento extranjero de insolvencia pago parcial de su crédito no podrá pretender en el concurso declarado en España ningún pago adicional hasta que los restantes acreedores de la misma clase y rango hayan obtenido en este una cantidad porcentualmente equivalente.

Artículo 752. *Excedente del activo del procedimiento territorial.*

A condición de reciprocidad, el activo remanente a la conclusión de un concurso o procedimiento territorial se pondrá a disposición del administrador o representante del procedimiento extranjero principal reconocido en España. La administración concursal del concurso principal declarado en España reclamará igual medida en cualquier otro procedimiento abierto en el extranjero.

TÍTULO V

De las especialidades del Derecho preconcursal

Artículo 753. *Regla general.*

1. Las normas de Derecho internacional privado establecidas en esta ley se aplicarán, con las adaptaciones pertinentes, a la comunicación de la apertura de negociaciones con los acreedores y a los planes de reestructuración regulados en el libro segundo.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente, los títulos III y IV se aplicarán a los procedimientos de reestructuración preventiva extranjeros siempre que estos procedimientos sean funcionalmente equivalentes a los regulados en esta ley. Se presumirá que existe equivalencia funcional cuando se trate de procedimientos colectivos, basados en la legislación en materia de insolvencia, y cuyo fin sea la reestructuración del deudor o de su empresa, para garantizar su viabilidad y evitar la insolvencia.

Artículo 754. *Especialidades en materia de ley aplicable.*

Los efectos de la comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores y de la homologación del plan de reestructuración reguladas en el libro segundo de esta ley se someterán a lo dispuesto en ese libro y tendrán alcance universal. En particular, no se aplicarán las reglas especiales previstas en los artículos 723 a 731, salvo la prevista el artículo 726 para los derechos sobre valores, sistemas de pagos y mercados financieros.

Artículo 755. *Competencia judicial internacional respecto de filiales extranjeras.*

Cuando los tribunales españoles sean competentes para conocer de los procedimientos que se regulan en el libro segundo en relación con la sociedad matriz de un grupo de sociedades, podrán extender su competencia en relación con sociedades filiales cuyo centro de intereses principales se localice fuera de España, si concurren los siguientes requisitos:

1.º Que la sociedad matriz haya instado la comunicación regulada en el libro segundo o vaya a quedar sometida al plan de reestructuración.

2.º Que la comunicación o la homologación del plan de reestructuración se hayan solicitado como reservada en relación con las filiales, en cuyo caso ni la comunicación ni las resoluciones sobre la homologación del plan respecto de las filiales se publicarán en el Registro público concursal. Estas resoluciones se dictarán separadamente de las resoluciones relativas a la sociedad matriz.

3.º Que la extensión de la competencia sobre las filiales resulte necesaria para garantizar el buen fin de las negociaciones de un plan de reestructuración o la adopción y cumplimiento del plan.

En cualquier caso, la competencia solo alcanzará a los acreedores contractuales comunes a la sociedad matriz y a las filiales.

Disposición adicional primera. *Haciendas Forales.*

Las referencias que en esta ley se hacen a la Agencia Estatal de Administración Tributaria se entenderán también referidas a las Haciendas Forales de los territorios forales.

La extensión de la exoneración contemplada en el numeral 5.º del apartado 1 del artículo 489 será común para todas las deudas por créditos de derecho público que un deudor mantenga en el mismo procedimiento con las Haciendas referidas en el párrafo anterior.

Disposición adicional segunda. *Participación de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación en los procedimientos de mediación concursal.*

Las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación podrán, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5 de la Ley 4/2014, de 1 de abril, Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación autonómica de desarrollo, ofrecer servicios de mediación concursal en el ámbito del procedimiento especial para microempresas regulado en el libro tercero de esta ley.

Información relacionada

- Puede consultarse, con efectos meramente informativos, la tabla de correspondencias de los preceptos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, con los del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en virtud de la disposición adicional tercera del mismo, a través de la página web de los [Ministerios de Justicia y de Asuntos Económicos y Transformación Digital](#)

§ 30

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 264, de 4 de noviembre de 2003
Última modificación: 9 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-2003-20254

[...]

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta ley tiene por objeto establecer las bases del régimen patrimonial de las Administraciones públicas, y regular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 de la Constitución, la administración, defensa y conservación del Patrimonio del Estado.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El régimen jurídico patrimonial de la Administración General del Estado y de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma se regirá por esta ley.

2. Serán de aplicación a las comunidades autónomas, entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda.

CAPÍTULO II

Patrimonio de las Administraciones públicas

Artículo 3. *Concepto.*

1. El patrimonio de las Administraciones públicas está constituido por el conjunto de sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza y el título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos.

2. No se entenderán incluidos en el patrimonio de las Administraciones públicas el dinero, los valores, los créditos y los demás recursos financieros de su hacienda ni, en el caso de las entidades públicas empresariales y entidades análogas dependientes de las comunidades autónomas o corporaciones locales, los recursos que constituyen su tesorería.

Artículo 4. Clasificación.

Por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales.

Artículo 5. Bienes y derechos de dominio público o demaniales.

1. Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

2. Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución.

3. Los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público.

4. Los bienes y derechos de dominio público se registrarán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por esta ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado, se aplicarán como derecho supletorio.

Artículo 6. Principios relativos a los bienes y derechos de dominio público.

La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

- a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
- b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
- c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
- d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.
- e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.
- f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

Artículo 7. Bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales.

1. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.

2. En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporea, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales.

3. El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplicarán las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del Derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico.

Artículo 8. *Principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales.*

1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

- a) Eficiencia y economía en su gestión.
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
- d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
- e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

[. . .]

TÍTULO I

Adquisición de bienes y derechos

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 15. *Modos de adquirir.*

Las Administraciones públicas podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes:

- a) Por atribución de la ley.
- b) A título oneroso, con ejercicio o no de la potestad de expropiación.
- c) Por herencia, legado o donación.
- d) Por prescripción.
- e) Por ocupación.

Artículo 16. *Carácter patrimonial de los bienes adquiridos.*

Salvo disposición legal en contrario, los bienes y derechos de la Administración General del Estado y sus organismos públicos se entienden adquiridos con el carácter de patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso general o al servicio público.

Artículo 17. *Inmuebles vacantes.*

1. Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.

2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley.

3. La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.

4. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

Artículo 18. *Saldos y depósitos abandonados.*

1. Corresponden a la Administración General del Estado los valores, dinero y demás bienes muebles depositados en la Caja General de Depósitos y en entidades de crédito,

sociedades o agencias de valores o cualesquiera otras entidades financieras, así como los saldos de cuentas corrientes, libretas de ahorro u otros instrumentos similares abiertos en estos establecimientos, respecto de los cuales no se haya practicado gestión alguna por los interesados que implique el ejercicio de su derecho de propiedad en el plazo de veinte años.

2. El efectivo y los saldos de las cuentas y libretas a que se refiere el apartado anterior se destinarán a financiar programas dirigidos a promover la mejora de las condiciones educativas de las personas con discapacidad, así como a extender la accesibilidad universal de los entornos, bienes, servicios y procesos, en la forma prevista en la disposición adicional vigésima sexta.

3. La gestión, administración y explotación de los restantes bienes que se encuentren en la situación prevenida en el apartado 1 de este artículo corresponderá a la Dirección General del Patrimonio del Estado, la cual podrá enajenarlos por el procedimiento que, en función de la naturaleza del bien o derecho, estime más adecuado, previa justificación razonada en el respectivo expediente.

4. Las entidades depositarias estarán obligadas a comunicar al Ministerio de Hacienda la existencia de tales depósitos y saldos en la forma que se determine por orden del Ministro titular de este Departamento.

5. En los informes de auditoría que se emitan en relación con las cuentas de estas entidades se hará constar, en su caso, la existencia de saldos y depósitos incurridos en abandono conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 19. *Adquisiciones a título oneroso.*

Las adquisiciones de bienes y derechos a título oneroso y de carácter voluntario se regirán por las disposiciones de esta ley y supletoriamente por las normas del derecho privado, civil o mercantil.

Artículo 20. *Normas especiales para las adquisiciones hereditarias.*

1. La aceptación de las herencias, ya hayan sido deferidas testamentariamente o en virtud de ley, se entenderá hecha siempre a beneficio de inventario.

2. Cuando una disposición gratuita se hubiese efectuado a favor de una Administración pública para el cumplimiento de fines o la realización de actividades que sean de la competencia exclusiva de otra, se notificará la existencia de tal disposición a la Administración competente a fin de que sea aceptada, en su caso, por ésta.

3. Si la disposición se hubiese efectuado para la realización de fines de competencia de las Administraciones públicas sin designación precisa del beneficiario, se entenderá efectuada a favor de la Administración competente y, de haber varias con competencias concurrentes, a favor de la de ámbito territorial superior de entre aquéllas a que pudiera corresponder por razón del domicilio del causante.

4. Las disposiciones por causa de muerte de bienes o derechos se entenderán deferidas a favor de la Administración General del Estado en los casos en que el disponente señale como beneficiario a alguno de sus órganos, a los órganos constitucionales del Estado o al propio Estado. En estos supuestos, se respetará la voluntad del disponente, destinando los bienes o derechos a servicios propios de los órganos o instituciones designados como beneficiarios, siempre que esto fuera posible y sin perjuicio de las condiciones o cargas modales a que pudiese estar supeditada la disposición, a las que se aplicarán las previsiones del apartado 4 del artículo siguiente.

5. Las disposiciones por causa de muerte a favor de organismos u órganos estatales que hubiesen desaparecido en la fecha en que se abra la sucesión se entenderán hechas a favor de los que, dentro del ámbito estatal, hubiesen asumido sus funciones, y, en su defecto, a favor de la Administración General del Estado.

6. La sucesión legítima de la Administración General del Estado y de las Comunidades Autónomas se regirá por la presente Ley, el Código Civil y sus normas complementarias o las normas de Derecho foral o especial que fueran aplicables.

Cuando a falta de otros herederos legítimos con arreglo al Derecho civil común o foral sea llamada la Administración General del Estado o las Comunidades Autónomas, corresponderá a la Administración llamada a suceder en cada caso efectuar en vía administrativa la declaración de su condición de heredero abintestato, una vez justificado

debidamente el fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trate, la procedencia de la apertura de la sucesión intestada y constatada la ausencia de otros herederos legítimos.

Artículo 20 bis. *Procedimiento para la declaración de la Administración del Estado como heredera abintestato.*

1. El procedimiento para la declaración de la Administración como heredera abintestato se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente, adoptado por iniciativa propia o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia, o en virtud de las comunicaciones a las que se refieren el artículo 791.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y el artículo 56.4 de la Ley de 28 de mayo de 1862 del Notariado.

En el caso de que el llamamiento corresponda a la Administración General del Estado, el órgano competente para acordar la incoación será el Director General del Patrimonio del Estado.

2. El expediente será instruido por la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente al lugar del último domicilio conocido del causante en territorio español. De no haber tenido nunca domicilio en España, será competente la correspondiente al lugar donde estuviere la mayor parte de sus bienes.

En caso de que se considere que la tramitación del expediente no corresponde a la Administración General del Estado, se dará traslado a la Administración autonómica competente para ello.

3. El acuerdo de incoación del procedimiento se publicará gratuitamente en el "Boletín Oficial del Estado" y, cuando la tramitación se efectúe por la Administración General del Estado, en la página web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar otros medios adicionales de difusión. Una copia del acuerdo será remitida para su publicación en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos correspondientes al último domicilio del causante, al del lugar del fallecimiento y donde radiquen la mayor parte de sus bienes. Los edictos deberán estar expuestos durante el plazo de un mes.

Cualquier interesado podrá presentar alegaciones o aportar documentos u otros elementos de juicio con anterioridad a la resolución del procedimiento.

4. La Delegación de Economía y Hacienda realizará los actos y comprobaciones que resulten necesarios para determinar la procedencia de los derechos sucesorios de la Administración General del Estado, e incluirá en el expediente cuantos datos pueda obtener sobre el causante y sus bienes y derechos.

A estos efectos, si dicha documentación no hubiere sido remitida por el órgano judicial o el Notario, se solicitará de las autoridades y funcionarios públicos, registros y demás archivos públicos, la información sobre el causante y los bienes y derechos de su titularidad que se estime necesaria para la mejor instrucción del expediente. Dicha información, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64, será facilitada de forma gratuita.

Asimismo se podrá recabar de los ciudadanos la colaboración a que se refiere el artículo 62.

5. La Abogacía del Estado de la provincia deberá emitir informe sobre la adecuación y suficiencia de las actuaciones practicadas para declarar a la Administración General del Estado como heredero abintestato.

6. La resolución del expediente y, en su caso, la declaración de heredero abintestato a favor del Estado en la que se contendrá la adjudicación administrativa de los bienes y derechos de la herencia, corresponde al Director General del Patrimonio del Estado, previo informe de la Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado.

El plazo máximo para la resolución del procedimiento será de un año. No obstante, si el inventario judicial de bienes del causante no se hubiera comunicado a la administración antes de transcurridos diez meses desde el inicio del procedimiento, el plazo para resolver se entenderá ampliado hasta dos meses después de su recepción.

7. La resolución que se dicte deberá publicarse en los mismos sitios en los que se hubiera anunciado el acuerdo de incoación del expediente y comunicarse, en su caso, al órgano judicial que estuviese conociendo de la intervención del caudal hereditario. La

resolución que declare la improcedencia de declarar heredera a la Administración deberá, además, notificarse a las personas con derecho a heredar.

8. Los actos administrativos dictados en el procedimiento previsto en esta sección sólo podrán ser recurridos ante la jurisdicción contencioso-administrativa por infracción de las normas sobre competencia y procedimiento, previo agotamiento de la vía administrativa. Quienes se consideren perjudicados en cuanto a su mejor derecho a la herencia u otros de carácter civil por la declaración de heredero abintestato o la adjudicación de bienes a favor de la Administración podrán ejercitar las acciones pertinentes ante los órganos del orden jurisdiccional civil, previa reclamación en vía administrativa conforme a las normas del Título VIII de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 20 ter. *Efectos de la declaración de heredero abintestato.*

1. Realizada la declaración administrativa de heredero abintestato, que supondrá la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, se podrá proceder a tomar posesión de los bienes y derechos del causante y, en su caso, a recabar de la autoridad judicial la entrega de los que se encuentren bajo su custodia.

2. Los bienes y derechos del causante no incluidos en el inventario judicial y que se identifiquen con posterioridad a la declaración de la Administración General del Estado como heredera abintestato y a la adjudicación de los bienes y derechos hereditarios, se incorporarán al caudal hereditario y se adjudicarán por resolución del Director General del Patrimonio del Estado y mediante el procedimiento de investigación regulado en el artículo 47.

No obstante, en los casos en que el derecho de propiedad del causante constase en registros públicos o sistemas de anotaciones en cuenta, o derivase de la titularidad de cuentas bancarias, títulos valores, depósitos, y, en general, en cualesquiera supuestos en los que su derecho sea indubitado por estar asentado en una titularidad formal, la incorporación de los bienes se realizará por acuerdo del Delegado de Economía y Hacienda.

3. A efectos de estas actuaciones de investigación, las autoridades y funcionarios, registros y demás archivos públicos, deberán suministrar gratuitamente la información de que dispongan sobre los bienes y derechos de titularidad del causante. Igual obligación de colaborar y suministrar la información de que dispongan tendrán los órganos de la Administración tributaria.

4. A los efectos previstos en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, la declaración administrativa de heredero abintestato en la que se contenga la adjudicación de los bienes hereditarios, o, en su caso, las resoluciones posteriores del Director General del Patrimonio del Estado o del Delegado de Economía y Hacienda acordando la incorporación de bienes y derechos al caudal relicto y su adjudicación, serán título suficiente para inscribir a favor de la Administración en el Registro de la Propiedad los inmuebles o derechos reales que figurasen en las mismas a nombre del causante. Si los inmuebles o derechos reales no estuviesen previamente inscritos, dicho título será bastante para proceder a su inmatriculación.

5. No se derivarán responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la titularidad de los bienes y derechos integrantes del caudal hereditario hasta el momento en que éstos le sean entregados por el órgano judicial, o se tome posesión efectiva de los mismos.

6. La herencia se considerará en administración hasta que se apruebe la cuenta de liquidación del abintestato por el Director General del Patrimonio del Estado y se acuerde la aplicación del caudal líquido obtenido. Hasta ese momento, los gastos ocasionados por la administración de los bienes o que se deriven de la titularidad o tenencia de los mismos como impuestos, tasas, cuotas de comunidad de propietarios y cualesquiera otros semejantes, se considerarán deudas y cargas de la herencia a los efectos previstos en el apartado 1.º del artículo 1023 del Código Civil.

Artículo 20 quáter. *Liquidación del caudal hereditario.*

1. Una vez se encuentre en posesión de la herencia, la Administración General del Estado procederá a la liquidación de los bienes y derechos de la misma, distribuyéndose la cantidad obtenida en la forma prevista en el artículo 956 del Código Civil.

2. No obstante, el Consejo de Ministros, atendidas las características de los bienes y derechos incluidos en el caudal relicto, podrá excluir de la liquidación y reparto, todos o algunos de ellos.

3. Asimismo, el Director General del Patrimonio del Estado podrá excluir de la liquidación aquellos bienes que convenga conservar en el patrimonio de la Administración General del Estado para su afectación o adscripción a fines o servicios propios de sus órganos o de los Organismos públicos dependientes. En este caso, de ser el valor de esos bienes superior al del tercio que corresponda a la Administración General del Estado, se compensará el exceso al resto del caudal mediante la correspondiente modificación presupuestaria.

4. Una vez aprobada la cuenta de liquidación del abintestato y realizado el ingreso de las cantidades pertinentes en el Tesoro, se generará crédito por un importe equivalente a las dos terceras partes del valor del caudal relicto en la partida consignada en los Presupuestos Generales del Estado para atender las transferencias para fines de interés social que se dota con la asignación tributaria para esta finalidad derivada de la cuota íntegra del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

5. A los exclusivos efectos de la cuantificación del premio por denuncia, en los casos en que la Administración General del Estado haya sido declarada heredera abintestato y, por aplicación del artículo 1.006 del Código Civil, haya aceptado la herencia de quien por testamento instituyó heredero a la persona de la que la Administración General del Estado fue declarada heredera abintestato, se considerará que existe un único caudal hereditario resultante de la suma de los de ambas sucesiones.

Esta misma regla se aplicará en los casos en que la Administración General del Estado haya sido declarada heredera abintestato y, por aplicación del artículo 1.006 del Código Civil, haya aceptado la herencia de la persona a quien debería haber sucedido por abintestato aquella de la que la Administración General del Estado fue declarada heredera por este título.

Será de aplicación al devengo y pago de la parte del premio que corresponda a los bienes obtenidos en ejercicio del derecho reconocido por el artículo 1006 del Código Civil lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 48 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 21. *Adquisiciones a título gratuito.*

1. Corresponde al Ministro de Hacienda aceptar las herencias, legados y donaciones a favor de la Administración General del Estado, salvo los casos en que, con arreglo a la Ley del Patrimonio Histórico Español, la competencia esté atribuida al Ministro de Educación, Cultura y Deporte. No obstante, las donaciones de bienes muebles serán aceptadas por el Ministro titular del departamento competente cuando el donante hubiera señalado el fin a que deben destinarse.

2. Serán competentes para aceptar las disposiciones a título gratuito a favor de los organismos públicos vinculados o dependientes de la Administración General del Estado sus presidentes o directores.

3. La Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados o dependientes de ella sólo podrán aceptar las herencias, legados o donaciones que lleven aparejados gastos o estén sometidos a alguna condición o modo onerosos si el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere, según tasación pericial. Si el gravamen excediese el valor del bien, la disposición sólo podrá aceptarse si concurren razones de interés público debidamente justificadas.

4. Si los bienes se hubieran adquirido bajo condición o modo de su afectación permanente a determinados destinos, se entenderá cumplida y consumada cuando durante 30 años hubieren servido a tales destinos, aunque luego dejaren de estarlo por circunstancias sobrevenidas de interés público.

5. Los que, por razón de su cargo o empleo público, tuvieren noticia de la existencia de algún testamento u oferta de donación a favor de la Administración General del Estado estarán obligados a ponerlo en conocimiento de los servicios patrimoniales del Ministerio de Hacienda. Si la disposición fuese a favor de un organismo público, deberán comunicarlo a éste.

Artículo 22. *Prescripción adquisitiva.*

Las Administraciones públicas podrán adquirir bienes por prescripción con arreglo a lo establecido en el Código Civil y en las leyes especiales.

Artículo 23. *Ocupación.*

La ocupación de bienes muebles por las Administraciones públicas se regulará por lo establecido en el Código Civil y en las leyes especiales.

Artículo 24. *Adquisiciones derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria.*

1. Las adquisiciones que se produzcan en ejercicio de la potestad de expropiación se regirán por la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones u otras normas especiales.

2. En estos casos, la afectación del bien o derecho al uso general, al servicio público, o a fines y funciones de carácter público se entenderá implícita en la expropiación.

3. La posterior desafectación del bien o derecho o la mutación de su destino no darán derecho a instar su reversión cuando se produzcan en la forma y con los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, y en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. El ofrecimiento y tramitación de los derechos de reversión, cuando proceda, serán efectuados, previa depuración de la situación física y jurídica de los bienes, por el ministerio u organismo que hubiera instado la expropiación, aunque el bien hubiera sido posteriormente afectado o adscrito a otro distinto. A estos efectos, el ministerio u organismo a que posteriormente se hubiese afectado o adscrito los bienes comunicará al que hubiese instado la expropiación el acaecimiento del supuesto que dé origen al derecho de reversión.

El reconocimiento del derecho de reversión llevará implícita la desafectación del bien o derecho a que se refiera. No obstante, hasta tanto se proceda a la ejecución del acuerdo, corresponderá al departamento ministerial u organismo a que estuviese afectado o adscrito el bien o derecho objeto de la reversión proveer lo necesario para su defensa y conservación.

De no consumarse la reversión, la desafectación del bien o derecho se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.

Artículo 25. *Adjudicación de bienes y derechos en procedimientos de ejecución.*

1. Las adquisiciones de bienes y derechos en virtud de adjudicaciones acordadas en procedimientos de apremio administrativo se regirán por lo dispuesto en la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria, y en el Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

2. En los procedimientos judiciales de ejecución de los que puedan seguirse adjudicaciones de bienes y derechos a favor de la Administración General del Estado, el Abogado del Estado pondrá inmediatamente en conocimiento del Delegado de Economía y Hacienda la apertura de los plazos para pedir la adjudicación de los bienes embargados, a fin de que por el referido órgano se acuerde lo que proceda sobre la oportunidad de solicitar dicha adjudicación.

Artículo 26. *Adjudicaciones de bienes y derechos en otros procedimientos judiciales o administrativos.*

1. Las adjudicaciones judiciales o administrativas de bienes o derechos en supuestos distintos de los previstos en el artículo anterior se regirán por lo establecido en las disposiciones que las prevean y por esta ley.

2. En defecto de previsiones especiales, en las adjudicaciones de bienes a favor de la Administración General del Estado se observarán las siguientes reglas:

a) No podrán acordarse adjudicaciones a favor de la Administración General del Estado sin previo informe del Delegado de Economía y Hacienda. A estos efectos, deberá cursarse la correspondiente comunicación a este órgano en la que se hará constar una descripción

suficientemente precisa del bien o derecho objeto de adjudicación, con indicación de las cargas que recaigan sobre él y su situación posesoria.

b) La adjudicación deberá notificarse a la Delegación de Economía y Hacienda, con traslado del auto, providencia o acuerdo respectivo.

c) La Delegación de Economía y Hacienda dispondrá lo necesario para que se proceda a la identificación de los bienes adjudicados y a su tasación pericial.

d) Practicadas estas diligencias se formalizará, en su caso, la incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado de los bienes y derechos adjudicados.

3. A falta de previsiones específicas, en las adjudicaciones a favor de los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado o vinculados a ella se observarán las reglas establecidas en el apartado anterior, en cuanto fueren de aplicación, si bien la adjudicación deberá autorizarse por el presidente o director del organismo.

Artículo 27. *Toma de posesión de los bienes adjudicados.*

La Administración podrá tomar posesión de los bienes adjudicados en vía administrativa, ejercitando, en su caso, la potestad de desahucio regulada en la sección 5.ª del capítulo V del título II de esta ley.

TÍTULO II

Protección y defensa del patrimonio

CAPÍTULO I

De la obligación de proteger y defender el patrimonio

Artículo 28. *Extensión.*

Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

Artículo 29. *Deber de custodia.*

1. Los titulares de los órganos competentes que tengan a su cargo bienes o derechos del Patrimonio del Estado están obligados a velar por su custodia y defensa, en los términos establecidos en este título.

2. Iguales obligaciones competen a los titulares de concesiones y otros derechos sobre los bienes de dominio público.

CAPÍTULO II

De las limitaciones a la disponibilidad de los bienes y derechos

Artículo 30. *Régimen de disponibilidad de los bienes y derechos.*

1. Los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Los bienes y derechos patrimoniales podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos. De igual forma, estos bienes y derechos podrán ser objeto de prescripción adquisitiva por terceros de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil y en las leyes especiales.

3. Ningún tribunal ni autoridad administrativa podrá dictar providencia de embargo ni despachar mandamiento de ejecución contra los bienes y derechos patrimoniales cuando se encuentren materialmente afectados a un servicio público o a una función pública, cuando sus rendimientos o el producto de su enajenación estén legalmente afectados a fines determinados, o cuando se trate de valores o títulos representativos del capital de

sociedades estatales que ejecuten políticas públicas o presten servicios de interés económico general. El cumplimiento de las resoluciones judiciales que determinen obligaciones a cargo de la Administración General del Estado o sus organismos se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 de la Ley General Presupuestaria, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, y 106 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. Cuando para hacer efectivas obligaciones económicas de la Administración General del Estado se haya procedido al embargo y realización forzosa de un bien o derecho patrimonial deberá compensarse la pérdida del elemento o valor patrimonial con cargo a los créditos del Departamento responsable, mediante reasignación presupuestaria. A estos efectos, se procederá a tramitar una transferencia de crédito, aprobada por el Ministro de Hacienda y Función Pública, a iniciativa de la Dirección General del Patrimonio del Estado y a propuesta de la Subsecretaria de Hacienda y Función Pública, por un importe equivalente al valor de tasación del bien o derecho adjudicado, desde los créditos presupuestarios del Departamento responsable y a los créditos del programa presupuestario 923A "Gestión del Patrimonio del Estado", que se hará efectiva dentro del primer trimestre del ejercicio siguiente a aquél en que se haya producido la pérdida del bien o derecho. Estas transferencias no estarán sujetas a las restricciones previstas en el artículo 52 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

5. En las diligencias de embargo contra bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado por deudas tributarias sólo podrán acumularse deudas correspondientes a un único obligado tributario.

Artículo 31. *Transacción y sometimiento a arbitraje.*

No se podrá transigir judicial ni extrajudicialmente sobre los bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ni someter a arbitraje las contiendas que se susciten sobre los mismos, sino mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda, previo dictamen del Consejo de Estado en pleno.

CAPÍTULO III

Del inventario patrimonial

Artículo 32. *Obligación de formar inventario.*

1. Las Administraciones públicas están obligadas a inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio, haciendo constar, con el suficiente detalle, las menciones necesarias para su identificación y las que resulten precisas para reflejar su situación jurídica y el destino o uso a que están siendo dedicados.

2. El Inventario General de Bienes y Derechos del Estado incluirá la totalidad de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Estado, con excepción de aquellos que hayan sido adquiridos por los organismos públicos con el propósito de devolverlos al tráfico jurídico patrimonial de acuerdo con sus fines peculiares o para cumplir con los requisitos sobre provisiones técnicas obligatorias, y de aquellos otros bienes y derechos cuyo inventario e identificación corresponda a los departamentos ministeriales u organismos públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 33.3 de esta ley.

Respecto de cada bien o derecho se harán constar en el Inventario General aquellos datos que se consideren necesarios para su gestión y, en todo caso, los correspondientes a las operaciones que, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad Pública, den lugar a anotaciones en las rúbricas correspondientes del mismo.

3. Las acciones y títulos representativos del capital de sociedades mercantiles propiedad de la Administración General del Estado y de los organismos públicos de ella dependientes quedarán reflejados en la correspondiente contabilidad patrimonial, de acuerdo con los principios y normas que les sean de aplicación, y se incluirán en un inventario de carácter auxiliar que deberá estar coordinado con el sistema de contabilidad patrimonial.

4. El inventario patrimonial de las comunidades autónomas, entidades locales y entidades de Derecho público vinculadas o dependientes de ellas incluirá, al menos, los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos.

Artículo 33. *Estructura y organización del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.*

1. El Inventario General de Bienes y Derechos del Estado está a cargo del Ministerio de Hacienda, su llevanza corresponderá a la Dirección General del Patrimonio del Estado y a las unidades con competencia en materia de gestión patrimonial de los departamentos ministeriales y organismos públicos vinculados a la Administración General del Estado o dependientes de ella, que actuarán como órganos auxiliares.

2. La Dirección General del Patrimonio del Estado llevará directamente el inventario correspondiente a los siguientes bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ya sean demaniales o patrimoniales:

a) Los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

b) Los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros de carácter personal en virtud de los cuales se atribuya a la Administración General del Estado el uso o disfrute de inmuebles ajenos.

c) Los bienes muebles y las propiedades incorpóreas cuyo inventario no corresponda llevar a los departamentos ministeriales o a los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado o vinculados a ella.

d) Los valores mobiliarios y los títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles, o de obligaciones emitidas por éstas.

3. Por las unidades competentes en materia patrimonial de los departamentos ministeriales y organismos públicos vinculados a la Administración General del Estado o dependientes de ella, y sin perjuicio de los registros, catálogos o inventarios de bienes y derechos que estén obligados a llevar en virtud de normas especiales, se llevará el inventario de los siguientes bienes y derechos del Patrimonio del Estado:

a) Los bienes de dominio público sometidos a una legislación especial cuya administración y gestión tengan encomendadas.

b) Las infraestructuras de titularidad estatal sobre las que ostenten competencias de administración y gestión.

c) Los bienes muebles adquiridos o utilizados por ellos.

d) Los derechos de propiedad incorporal adquiridos o generados por la actividad del departamento u organismo o cuya gestión tenga encomendada.

Igualmente, los departamentos ministeriales y organismos públicos mantendrán un catálogo permanentemente actualizado de los bienes inmuebles y derechos reales que tengan afectados o adscritos, y de los arrendamientos concertados para alojar a sus órganos.

4. El Inventario General de Bienes y Derechos del Estado no tiene la consideración de registro público y los datos reflejados en el mismo, así como los resultados de su agregación o explotación estadística, constituyen información de apoyo para la gestión interna y la definición de políticas de la Administración General del Estado y sus organismos públicos.

Estos datos no surtirán efectos frente a terceros ni podrán ser utilizados para hacer valer derechos frente a la Administración General del Estado y sus organismos públicos.

La consulta por terceros de los datos del Inventario General sólo será procedente cuando formen parte de un expediente y de conformidad con las reglas generales de acceso a éstos.

5. Reglamentariamente se regularán las condiciones en que las Administraciones públicas podrán tener acceso al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado respecto de los datos correspondientes a los bienes sitos en el territorio a que se extiendan sus competencias.

6. De igual forma, se regularán reglamentariamente los términos en que el Ministerio de Hacienda facilitará, a efectos informativos, el acceso de los ciudadanos a los datos más relevantes del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

Artículo 34. *Formación y actualización del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.*

1. De acuerdo con lo señalado en el artículo 33 de esta ley, las unidades competentes en materia de gestión patrimonial adoptarán las medidas oportunas para la inmediata constancia en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado de los hechos, actos o negocios relativos a sus bienes y derechos, y notificarán a la Dirección General del Patrimonio del Estado los hechos, actos y negocios que puedan afectar a la situación jurídica y física de los bienes y derechos cuyo inventario corresponda al referido centro directivo, o al destino o uso de los mismos.

2. El Ministerio de Hacienda podrá dirigir instrucciones sobre cualquier cuestión relacionada con la formación y actualización del Inventario General de Bienes y Derechos del Estado, y recabar igualmente cuantos datos o documentos considere necesarios.

Artículo 35. *Control de la inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.*

1. No se podrán realizar actos de gestión o disposición sobre los bienes y derechos del Patrimonio del Estado si éstos no se encuentran debidamente inscritos en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

2. La verificación de los datos relativos a la inclusión, baja o cualquier otra modificación que afecte a bienes o derechos que deban ser inventariados se incluirá dentro del alcance del control financiero ejercido por la Intervención General de la Administración del Estado, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General Presupuestaria, y su normativa de desarrollo.

3. Las Abogacías del Estado advertirán específicamente en cuantos informes emitan en relación con los bienes y derechos del Patrimonio del Estado acerca de la obligatoriedad de inclusión en los citados inventarios, si ésta no les constase.

CAPÍTULO IV

Del régimen registral

Artículo 36. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. Las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. No obstante, la inscripción será potestativa para las Administraciones públicas en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria.

2. La inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato que deba constar en el registro o, en su caso, por aquel al que corresponda su administración y gestión.

3. En los expedientes que se instruyan para la inscripción de bienes o derechos de titularidad de la Administración General del Estado o sus organismos autónomos deberá emitir informe la Abogacía del Estado. Si los bienes o derechos corresponden a otras entidades públicas dependientes de la Administración General del Estado, deberá emitir informe el órgano al que corresponda su asesoramiento jurídico.

Artículo 37. *Título inscribible.*

1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley.

2. Las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros.

3. Además del medio previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, la certificación a que se refiere el artículo 206 de esta Ley será título válido para reanudar el tracto sucesivo

interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los treinta días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos en los términos que se expresan a continuación. Si los interesados no son conocidos, podrá inscribirse la certificación cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, no hayan sufrido alteración durante ese plazo y se hayan publicado edictos por plazo de treinta días comunicando la intención de inscribir la certificación en el tablón del Ayuntamiento, y en el “Boletín Oficial del Estado”, en el de la Comunidad Autónoma o en el de la provincia, según cuál sea la Administración que la haya expedido, sin que se haya formulado oposición por quien acredite tener derecho sobre los bienes. En la certificación se hará constar el título de adquisición del bien o derecho y el tiempo que lleva la Administración titular en la posesión pacífica del mismo.

Las inscripciones practicadas en esta forma estarán afectadas por la limitación de efectos establecida en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

4. La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:

a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.

b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

c) Cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

5. La orden estimatoria de una reclamación previa a la vía judicial civil interpuesta por el interesado para que se reconozca su titularidad sobre una o varias fincas será título bastante, una vez haya sido notificada a aquél, para que se proceda a la rectificación de la inscripción registral contradictoria existente a favor de la Administración pública.

Artículo 38. *Comunicación de ciertas inscripciones.*

1. Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita.

2. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública.

3. En el caso de que estos asientos se refieran a inmuebles colindantes con otros pertenecientes a la Administración General del Estado, la comunicación se hará al Delegado de Economía y Hacienda.

Artículo 39. *Promoción de la inscripción.*

Los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.

Artículo 40. *Aranceles aplicables por los registradores de la propiedad.*

El arancel a que esté sujeta la práctica de los asientos se reducirá en el porcentaje previsto en la normativa arancelaria registral cuando los obligados al pago sean Administraciones públicas.

CAPÍTULO V

De las facultades y prerrogativas para la defensa de los patrimonios públicos

[...]

Sección 3.ª Del deslinde**Artículo 50.** *Potestad de deslinde.*

1. Las Administraciones públicas podrán deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación.

2. Una vez iniciado el procedimiento administrativo de deslinde, y mientras dure su tramitación, no podrá instarse procedimiento judicial con igual pretensión.

Artículo 51. *Órganos competentes.*

1. La incoación del procedimiento para deslindar los bienes patrimoniales de la Administración General del Estado se acordará por el Director General del Patrimonio del Estado, y corresponderá al Ministro de Hacienda la resolución del mismo. La instrucción del procedimiento corresponderá a los Delegados de Economía y Hacienda.

2. En el caso de bienes demaniales de la Administración General del Estado, la incoación del procedimiento se acordará por el titular del departamento ministerial que los tenga afectados o al que corresponda su gestión o administración.

3. Respecto de los bienes propios de los organismos públicos o adscritos a los mismos, la competencia se ejercerá por sus presidentes o directores.

Artículo 52. *Procedimiento de deslinde.*

Reglamentariamente se regulará el procedimiento que ha de seguirse para el ejercicio de la potestad de deslinde, con sujeción a las siguientes normas:

a) El procedimiento se iniciará de oficio, por iniciativa propia o a petición de los colindantes. En este caso, serán a su costa los gastos generados, debiendo constar en el expediente su conformidad expresa con ellos. Para el cobro de dichos gastos podrá seguirse la vía de apremio.

b) El acuerdo de iniciación del procedimiento se comunicará al Registro de la Propiedad correspondiente a fin de que, por medio de nota al margen de la inscripción de dominio, se tome razón de su incoación.

c) El inicio del procedimiento se publicará gratuitamente en el "Boletín Oficial del Estado" y en el tablón de edictos del ayuntamiento en cuyo término radique el inmueble a deslindar, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar adicionalmente otros medios de difusión.

Igualmente, el acuerdo de iniciación se notificará a cuantas personas se conozca ostenten derechos sobre las fincas colindantes que puedan verse afectadas por el deslinde.

d) La resolución por la que se apruebe el deslinde se dictará previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado, y deberá notificarse a los afectados por el procedimiento de deslinde y publicarse en la forma prevista en el apartado anterior. Una vez el acuerdo resolutorio del deslinde sea firme, y si resulta necesario, se procederá al amojonamiento, con la intervención de los interesados que lo soliciten, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.

e) El plazo máximo para resolver el procedimiento de deslinde será de 18 meses, contados desde la fecha del acuerdo de iniciación.

Transcurrido este plazo sin haberse dictado y notificado la correspondiente resolución, caducará el procedimiento y se acordará el archivo de las actuaciones.

Artículo 53. *Inscripción.*

1. Si la finca deslindada se hallare inscrita en el Registro de la Propiedad, se inscribirá igualmente el deslinde administrativo referente a la misma, una vez que sea firme.

2. En todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 54. *Sobrantes de deslindes de dominio público.*

1. Los terrenos sobrantes de los deslindes de inmuebles demaniales podrán desafectarse en la forma prevista en el capítulo I del título III de esta ley.

2. A estos deslindes acudirá un representante del Ministerio de Hacienda, si la competencia para efectuarlo no correspondiese a este departamento, a cuyos efectos el órgano competente para el deslinde cursará la oportuna citación a la Delegación de Economía y Hacienda en cuya demarcación radiquen los bienes de que se trate.

3. El Director General del Patrimonio del Estado podrá instar de los departamentos ministeriales y organismos públicos competentes el deslinde de los inmuebles demaniales, a efectos de determinar con precisión la extensión de éstos y la eventual existencia de terrenos sobrantes.

[...]

TÍTULO III

De los bienes y derechos públicos

CAPÍTULO I

Afectación, desafectación y mutación de destino de los bienes y derechos

Artículo 65. *Afectación de bienes y derechos patrimoniales al uso general o al servicio público.*

La afectación determina la vinculación de los bienes y derechos a un uso general o a un servicio público, y su consiguiente integración en el dominio público.

Artículo 66. *Forma de la afectación.*

1. Salvo que la afectación derive de una norma con rango legal, ésta deberá hacerse en virtud de acto expreso por el órgano competente, en el que se indicará el bien o derecho a que se refiera, el fin al que se destina, la circunstancia de quedar aquél integrado en el dominio público y el órgano al que corresponda el ejercicio de las competencias demaniales, incluidas las relativas a su administración, defensa y conservación.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior y de lo dispuesto en el artículo 73 de esta ley, surtirán los mismos efectos de la afectación expresa los hechos y actos siguientes:

a) La utilización pública, notoria y continuada por la Administración General del Estado o sus organismos públicos de bienes y derechos de su titularidad para un servicio público o para un uso general.

b) La adquisición de bienes o derechos por usucapión, cuando los actos posesorios que han determinado la prescripción adquisitiva hubiesen vinculado el bien o derecho al uso general o a un servicio público, sin perjuicio de los derechos adquiridos sobre ellos por terceras personas al amparo de las normas de derecho privado.

c) La adquisición de bienes y derechos por expropiación forzosa, supuesto en el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.2 de esta ley, los bienes o derechos

adquiridos se entenderán afectados al fin determinante de la declaración de utilidad pública o interés social.

d) La aprobación por el Consejo de Ministros de programas o planes de actuación general, o proyectos de obras o servicios, cuando de ellos resulte la vinculación de bienes o derechos determinados a fines de uso o servicio público.

e) La adquisición de los bienes muebles necesarios para el desenvolvimiento de los servicios públicos o para la decoración de dependencias oficiales.

3. El departamento ministerial u organismo público que tuviese conocimiento de los hechos o realizase actuaciones de las previstas en los párrafos a) a d) del apartado anterior, deberá comunicarlo a la Dirección General del Patrimonio del Estado para su adecuada regularización, sin perjuicio del ejercicio de las funciones de administración, protección y defensa que le correspondan.

4. Los inmuebles en construcción se entenderán afectados al departamento con cargo a cuyos créditos presupuestarios se efectúe la edificación.

Una vez finalizada la obra se dará cuenta a la Dirección General del Patrimonio del Estado de su recepción y de la inscripción de la obra nueva. Este centro directivo procederá a dictar los actos de regularización necesarios.

5. Podrá acordarse la afectación a un departamento ministerial u organismo público de bienes y derechos que no vayan a dedicarse de forma inmediata a un servicio público, cuando sea previsible su utilización para estos fines tras el transcurso de un plazo o el cumplimiento de determinadas condiciones que se harán constar en la resolución que acuerde la afectación.

Artículo 67. *Afectaciones concurrentes.*

1. Los bienes y derechos del Patrimonio del Estado podrán ser objeto de afectación a más de un uso o servicio de la Administración General del Estado o de sus organismos públicos, siempre que los diversos fines concurrentes sean compatibles entre sí.

2. La resolución en que se acuerde la afectación a más de un fin o servicio determinará las facultades que corresponden a los diferentes departamentos u organismos, respecto de la utilización, administración y defensa de los bienes y derechos afectados.

Artículo 68. *Procedimiento para la afectación de bienes y derechos.*

1. La afectación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado a los departamentos ministeriales compete al Ministro de Hacienda. La instrucción del procedimiento compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado, que lo incoará de oficio, a iniciativa propia o a propuesta del departamento ministerial interesado en la afectación.

2. La orden ministerial de afectación, que deberá contener las menciones requeridas por el artículo 66.1 de esta ley, surtirá efectos a partir de la recepción de los bienes por el departamento a que se destinen y mediante suscripción de la correspondiente acta por el representante designado por dicho departamento y el nombrado por la Dirección General del Patrimonio del Estado. Una vez suscrita el acta, el departamento al que se hayan afectado los bienes o derechos utilizará los mismos de acuerdo con el fin señalado, y ejercerá respecto de ellos las correspondientes competencias demaniales.

3. La afectación de los bienes y derechos de los organismos públicos al cumplimiento de los fines, funciones o servicios que tengan encomendados será acordada por el ministro titular del departamento del que dependan, a propuesta de su presidente o director.

Artículo 69. *Desafectación de los bienes y derechos de dominio público.*

1. Los bienes y derechos demaniales perderán esta condición, adquiriendo la de patrimoniales, en los casos en que se produzca su desafectación, por dejar de destinarse al uso general o al servicio público.

2. Salvo en los supuestos previstos en esta ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa.

Artículo 70. *Procedimiento para la desafectación de los bienes y derechos demaniales.*

1. Los bienes y derechos afectados a fines o servicios de los departamentos ministeriales serán desafectados por el Ministro de Hacienda.

La incoación e instrucción del procedimiento compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a iniciativa propia o a propuesta del departamento que tuviera afectados los bienes o derechos o al que correspondiese su gestión y administración, previa depuración de su situación física y jurídica.

2. La desafectación de los bienes y derechos integrados en el patrimonio de la Administración General del Estado requerirá, para su efectividad, de su recepción formal por el Ministerio de Hacienda, bien mediante acta de entrega suscrita por un representante designado por el departamento al que hubiesen estado afectados los bienes o derechos y otro designado por la Dirección General del Patrimonio del Estado, o bien mediante acta de toma de posesión levantada por la Dirección General del Patrimonio del Estado.

3. Los bienes y derechos demaniales de titularidad de los organismos públicos que éstos tengan afectados para el cumplimiento de sus fines serán desafectados por el Ministro titular del departamento del que dependan, a propuesta de su Presidente o Director.

4. La desafectación de los bienes muebles adquiridos por los departamentos ministeriales, o que tuvieran afectados, será competencia del titular del departamento.

Artículo 71. *Mutaciones demaniales.*

1. La mutación demanial es el acto en virtud del cual se efectúa la desafectación de un bien o derecho del Patrimonio del Estado, con simultánea afectación a otro uso general, fin o servicio público de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de ella.

2. Las mutaciones demaniales deberán efectuarse de forma expresa, salvo lo previsto en el apartado siguiente para el caso de reestructuración de órganos.

3. En los casos de reestructuración orgánica se estará, en lo que respecta al destino de los bienes y derechos que tuviesen afectados o adscritos los órganos u organismos que se supriman o reformen, a lo que se establezca en la correspondiente disposición. Si no se hubiese previsto nada sobre este particular, se entenderá que los bienes y derechos continúan vinculados a los mismos fines y funciones, considerándose afectados al órgano u organismo al que se hayan atribuido las respectivas competencias sin necesidad de declaración expresa.

4. Reglamentariamente se regularán los términos y condiciones en que los bienes y derechos demaniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos podrán afectarse a otras Administraciones públicas para destinarlos a un determinado uso o servicio público de su competencia. Este supuesto de mutación entre Administraciones públicas no alterará la titularidad de los bienes ni su carácter demanial, y será aplicable a las comunidades autónomas cuando éstas prevean en su legislación la posibilidad de afectar bienes demaniales de su titularidad a la Administración General del Estado o sus organismos públicos para su dedicación a un uso o servicio de su competencia.

Artículo 72. *Procedimiento para la mutación demanial.*

1. La mutación de destino de los bienes inmuebles de la Administración General del Estado o afectos al cumplimiento de fines o servicios de ésta, compete al Ministro de Hacienda. La incoación e instrucción del correspondiente procedimiento se acordará por la Dirección General del Patrimonio del Estado, a iniciativa propia o a propuesta del departamento u organismo interesado.

2. La orden de mutación demanial requerirá para su efectividad, de la firma de un acta, con intervención de la Dirección General del Patrimonio del Estado y los departamentos u organismos interesados.

3. La mutación de destino de los bienes muebles del Patrimonio del Estado se realizará por los propios departamentos u organismos interesados en la misma.

Para ello se formalizarán por las partes las correspondientes actas de entrega y recepción, que perfeccionarán el cambio de destino de los bienes de que se trate, y

constituirán título suficiente para las respectivas altas y bajas en los inventarios de bienes muebles de los departamentos.

4. La mutación de destino de los bienes y derechos demaniales propios de los organismos públicos para el cumplimiento dentro del organismo de sus fines o servicios públicos, se acordará por el ministro titular del departamento del que dependan, a propuesta de su presidente o director. Las mutaciones de destino de bienes y derechos demaniales propios o adscritos de un organismo, para el cumplimiento de fines o servicios de otro organismo o de la Administración General del Estado, serán acordadas por el Ministro de Hacienda, a propuesta conjunta de las dos entidades.

5. En el caso previsto en el apartado 3 del artículo anterior, los departamentos ministeriales o los organismos públicos a que queden afectados los bienes o derechos comunicarán a la Dirección General del Patrimonio del Estado la mutación operada, para que se proceda a tomar razón de la misma en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

Si la adaptación de la situación patrimonial a la reforma orgánica producida exigiese una distribución de los bienes entre varios departamentos u organismos, esta comunicación deberá cursarse con el acuerdo expreso de todos ellos. A falta de acuerdo, cada departamento u organismo remitirá a la Dirección General del Patrimonio del Estado una propuesta de distribución de los bienes y el Ministro de Hacienda resolverá en último término sobre la afectación.

CAPÍTULO II

Adscripción y desadscripción de bienes y derechos

Artículo 73. *Adscripción.*

1. Los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado podrán ser adscritos a los organismos públicos dependientes de aquélla para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios. En ambos casos, la adscripción llevará implícita la afectación del bien o derecho, que pasará a integrarse en el dominio público.

2. Igualmente, los bienes y derechos propios de un organismo público podrán ser adscritos al cumplimiento de fines propios de otro.

3. La adscripción no alterará la titularidad sobre el bien.

Artículo 74. *Procedimiento para la adscripción.*

1. La adscripción se acordará por el Ministro de Hacienda. La instrucción del correspondiente procedimiento compete a la Dirección General del Patrimonio del Estado, que lo incoará de oficio o a propuesta del organismo u organismos públicos interesados, cursada a través del departamento del que dependan.

2. La adscripción requerirá, para su efectividad, de la firma de la correspondiente acta, otorgada por representantes de la Dirección General del Patrimonio del Estado y del organismo u organismos respectivos.

Artículo 75. *Carácter finalista de la adscripción.*

1. Los bienes y derechos deberán destinarse al cumplimiento de los fines que motivaron su adscripción, y en la forma y con las condiciones que, en su caso, se hubiesen establecido en el correspondiente acuerdo. La alteración posterior de estas condiciones deberá autorizarse expresamente por el Ministro de Hacienda.

2. La Dirección General del Patrimonio del Estado verificará la aplicación de los bienes y derechos al fin para el que fueron adscritos, y podrá adoptar a estos efectos cuantas medidas sean necesarias.

Artículo 76. *Competencias de los organismos públicos en relación con los bienes adscritos.*

Respecto a los bienes y derechos que tengan adscritos, corresponde a los organismos públicos el ejercicio de las competencias demaniales, así como la vigilancia, protección

jurídica, defensa, administración, conservación, mantenimiento y demás actuaciones que requiera el correcto uso y utilización de los mismos.

Artículo 77. *Desadscripción por incumplimiento del fin.*

1. Si los bienes o derechos adscritos no fuesen destinados al fin previsto dentro del plazo que, en su caso, se hubiese fijado, o dejaran de serlo posteriormente, o se incumpliesen cualesquiera otras condiciones establecidas para su utilización, el Director General del Patrimonio del Estado podrá cursar un requerimiento al organismo al que se adscribieron los bienes o derechos para que se ajuste en su uso a lo señalado en el acuerdo de adscripción, o proponer al Ministro de Hacienda la desadscripción de los mismos.

2. Igual opción se dará en el caso de que el organismo que tenga adscritos los bienes no ejercite las competencias que le corresponden de acuerdo con el artículo anterior.

3. En el caso en que se proceda a la desadscripción de los bienes por incumplimiento del fin, el titular del bien o derecho podrá exigir el valor de los detrimentos o deterioros experimentados por ellos, actualizados al momento en que se produzca la desadscripción, o el coste de su rehabilitación, previa tasación.

Artículo 78. *Desadscripción por innecesariedad de los bienes.*

1. Cuando los bienes o derechos adscritos dejen de ser necesarios para el cumplimiento de los fines que motivaron la adscripción, se procederá a su desadscripción previa regularización, en su caso, de su situación física y jurídica por el organismo correspondiente.

2. A estos efectos, la Dirección General del Patrimonio del Estado incoará y tramitará el correspondiente procedimiento, por propia iniciativa o en virtud de la comunicación que, comprobada la innecesariedad de tales bienes o derechos, está obligado a cursar el organismo que los tuviera adscritos, y elevará al Ministro de Hacienda la propuesta que sea procedente.

Artículo 79. *Recepción de los bienes.*

La desadscripción, que llevará implícita la desafectación, requerirá, para su efectividad, de la recepción formal del bien o derecho que se documentará en la correspondiente acta de entrega, suscrita por representantes de la Dirección General del Patrimonio del Estado y del organismo u organismos, o en acta de toma de posesión levantada por la Dirección General del Patrimonio del Estado.

[...]

TÍTULO V

Gestión patrimonial

[...]

CAPÍTULO V

Enajenación y gravamen

[...]

Sección 2.^a Enajenación de inmuebles

Artículo 135. *Competencia.*

1. El órgano competente para enajenar los bienes inmuebles de la Administración General del Estado será el Ministro de Hacienda. La incoación y tramitación del expediente corresponderá a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

2. En relación con los inmuebles y derechos reales pertenecientes a los organismos públicos serán competentes para acordar su enajenación sus presidentes o directores o, si

así está previsto en sus normas de creación o en sus estatutos, los órganos colegiados de dirección.

3. En los supuestos previstos en los dos apartados anteriores, cuando el valor del bien o derecho, según tasación, exceda de 20 millones de euros, la enajenación deberá ser autorizada por el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Hacienda.

Artículo 136. *Trámites previos a la enajenación.*

1. Antes de la enajenación del inmueble o derecho real se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose el deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si todavía no lo estuviese.

2. No obstante, podrán venderse sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior bienes a segregar de otros de titularidad de quien los enajene, o en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste.

Artículo 137. *Formas de enajenación.*

1. La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.

2. La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado; podrá acudirse igualmente a sistemas de subasta electrónica. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa o procederse a la enajenación directa del bien.

3. Se seguirá el procedimiento de concurso respecto de aquéllos bienes que hayan sido expresamente calificados como adecuados para ser enajenados tomando en consideración criterios que, por su conexión con las directrices de políticas públicas específicas, puedan determinar que la venta coadyuve sustantivamente a su implementación. A estos efectos, el Consejo de Ministros, a propuesta del Departamento responsable de la política pública considerada, identificará los bienes que deben ser enajenados mediante este procedimiento y fijará los criterios que deben tomarse en cuenta en el concurso y su ponderación.

4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.

b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b).

d) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación.

e) Cuando se trate de solares que por su forma o pequeña extensión resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

f) Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.

g) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

h) Cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

i) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

5. Cuando varios interesados se encontraran en un mismo supuesto de adjudicación directa, se resolverá la misma atendiendo al interés general concurrente en el caso concreto.

6. La participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de una garantía de un 5 por 100 del valor de tasación en caso de ventas directas o del tipo de salida de los bienes en caso de procedimientos concurrenciales. En casos especiales, atendidas las características del inmueble y la forma o circunstancias de la enajenación, el órgano competente para la tramitación del expediente podrá elevar el importe de la garantía hasta un 10 por 100 del valor de tasación.

El requisito de constitución de garantía podrá suprimirse, a criterio del órgano gestor, en el supuesto de enajenación mediante subasta pública de inmuebles cuando el tipo de salida no supere la cantidad de 10.000 euros.

De igual forma, en las enajenaciones cuyo tipo de salida supere la cantidad de 2 millones de euros, se podrá establecer una garantía de cuantía inferior al 5 % del valor de tasación, con un mínimo de 100.000 euros.

La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, depositándola en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales de las Delegaciones de Economía y Hacienda. En caso de que así se prevea en los pliegos, la garantía también podrá constituirse mediante cheque conformado o cheque bancario, en la forma y lugar que se señalen por el órgano competente para tramitar el expediente.

Cuando así se prevea en el pliego, la acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

La garantía constituida en efectivo o en cheque conformado o bancario por el adjudicatario se aplicará al pago del precio de venta.

Artículo 138. *Procedimiento de enajenación.*

1. El expediente de enajenación de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos pertenecientes al patrimonio de la Administración General del Estado será instruido por la Dirección General del Patrimonio del Estado que lo iniciará de oficio, por iniciativa propia o a solicitud de parte interesada en la adquisición, siempre que considere, justificándolo debidamente en el expediente, que el bien o derecho no es necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación. El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera.

Podrá acordarse la enajenación de los inmuebles por lotes y, en los supuestos de enajenación directa, admitirse la entrega de otros inmuebles o derechos sobre los mismos en pago de parte del precio de venta, valorados de conformidad con el artículo 114 de esta ley.

2. El tipo de la subasta o el precio de la enajenación directa se fijarán por el órgano competente para la enajenación de acuerdo con la tasación aprobada. De igual forma, los pliegos que han de regir el concurso determinarán los criterios que hayan de tenerse en cuenta en la adjudicación, atendiendo a las directrices que resulten de las políticas públicas de cuya aplicación se trate. En todo caso, los pliegos harán referencia a la situación física, jurídica y registral de la finca.

3. La convocatoria del procedimiento de enajenación se publicará gratuitamente en el "Boletín Oficial del Estado" y en el de la provincia en que radique el bien y se remitirá al ayuntamiento del correspondiente término municipal para su exhibición en el tablón de anuncios, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar, además, otros medios de publicidad, atendida la naturaleza y características del bien.

La Dirección General del Patrimonio del Estado podrá establecer otros mecanismos complementarios tendentes a difundir información sobre los bienes inmuebles en proceso de

venta, incluida la creación, con sujeción a las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, de ficheros con los datos de las personas que voluntaria y expresamente soliciten les sea remitida información sobre dichos bienes.

4. La suspensión del procedimiento, una vez efectuado el anuncio, sólo podrá efectuarse por Orden del Ministro de Hacienda, cuando se trate de bienes de la Administración General del Estado, o por acuerdo de los presidentes o directores de los organismos públicos, cuando se trate de bienes propios de éstos, con fundamento en documentos fehacientes o hechos acreditados que prueben la improcedencia de la venta.

5. El Ministro de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, o los presidentes o directores de los organismos públicos acordarán, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas, la enajenación o su improcedencia, si considerasen perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerasen necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración de la subasta o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

Artículo 139. *Aportación a juntas de compensación.*

1. La incorporación de la Administración General del Estado o sus organismos públicos a juntas de compensación con la aportación de inmuebles o derechos sobre los mismos pertenecientes al Patrimonio del Estado se regirá por la legislación urbanística vigente, previa adhesión expresa. Corresponderá la realización de los distintos actos que requiera dicha participación al órgano competente para su administración y gestión.

2. En el caso de inmuebles afectados o adscritos que resulten incluidos en el ámbito de una junta de compensación en la que los usos previstos no resulten compatibles con los fines que motivaron la afectación o adscripción, los departamentos u organismos titulares deberán proponer su desafectación o desadscripción a la Dirección General del Patrimonio del Estado, siempre que no sean imprescindibles para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 140. *Enajenación de inmuebles litigiosos.*

1. Podrán enajenarse bienes litigiosos del Patrimonio del Estado siempre que en la venta se observen las siguientes condiciones:

a) En el caso de venta por concurso o por subasta, en el pliego de bases se hará mención expresa y detallada del objeto, partes y referencia del litigio concreto que afecta al bien y deberá preverse la plena asunción, por quien resulta adjudicatario, de los riesgos y consecuencias que se deriven del litigio.

b) En los supuestos legalmente previstos de venta directa deberá constar en el expediente documentación acreditativa de que el adquirente conoce el objeto y el alcance del litigio y que conoce y asume las consecuencias y riesgos derivados de tal litigio.

En ambos casos, la asunción por el adquirente de las consecuencias y riesgos derivados del litigio figurará necesariamente en la escritura pública en que se formalice la enajenación.

2. Si el litigio se plantease una vez iniciado el procedimiento de enajenación y éste se encontrase en una fase en la que no fuera posible el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior, se retrotraerán las actuaciones hasta la fase que permita el cumplimiento de lo indicado en los citados números.

3. El bien se considerará litigioso desde que el órgano competente para la enajenación tenga constancia formal del ejercicio, ante la jurisdicción que proceda, de la acción correspondiente y de su contenido.

Artículo 141. *Enajenación de bienes inmuebles en el extranjero.*

La enajenación de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos de la Administración General del Estado en el extranjero será acordada por el Ministro de Asuntos Exteriores, previo informe favorable del Ministro de Hacienda.

[...]

Sección 5.ª Cesión gratuita de bienes o derechos**Artículo 145.** *Concepto.*

1. Los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado cuya afectación o explotación no se juzgue previsible podrán ser cedidos gratuitamente, para la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a comunidades autónomas, entidades locales, fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública.

2. Igualmente, estos bienes y derechos podrán ser cedidos a Estados extranjeros y organizaciones internacionales, cuando la cesión se efectúe en el marco de operaciones de mantenimiento de la paz, cooperación policial o ayuda humanitaria y para la realización de fines propios de estas actuaciones.

3. La cesión podrá tener por objeto la propiedad del bien o derecho o sólo su uso. En ambos casos, la cesión llevará aparejada para el cesionario la obligación de destinar los bienes al fin expresado en el correspondiente acuerdo. Adicionalmente, esta transmisión podrá sujetarse a condición, término o modo, que se regirán por lo dispuesto en el Código Civil.

4. Cuando la cesión tenga por objeto la propiedad del bien o derecho sólo podrán ser cesionarios las comunidades autónomas, entidades locales o fundaciones públicas.

Artículo 146. *Competencia.*

1. La cesión de bienes de la Administración General del Estado se acordará por el Ministro de Hacienda, a propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado y previo informe de la Abogacía del Estado.

2. No obstante, cuando la cesión se efectúe a favor de fundaciones públicas y asociaciones declaradas de utilidad pública la competencia para acordarla corresponderá al Consejo de Ministros.

Artículo 147. *Cesión de bienes de los organismos públicos.*

1. Con independencia de las cesiones previstas en el artículo 143.3 de esta ley, los organismos públicos vinculados a la Administración General del Estado sólo podrán ceder gratuitamente la propiedad o el uso de bienes o derechos de su titularidad cuando tuviesen atribuidas facultades para su enajenación y no se hubiese estimado procedente su incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado. Sólo podrán ser cesionarios aquellas entidades y organizaciones previstas en el artículo 145 de esta ley.

2. Serán competentes para acordar la cesión de los bienes los órganos que lo fueran para su enajenación, previo informe favorable de la Dirección General del Patrimonio del Estado o, en los casos previstos en el apartado 2 del artículo anterior, previa autorización del Consejo de Ministros.

Artículo 148. *Vinculación al fin.*

1. Los bienes y derechos objeto de la cesión sólo podrán destinarse a los fines que la justifican, y en la forma y con las condiciones que, en su caso, se hubiesen establecido en el correspondiente acuerdo.

2. Corresponde a la Dirección General del Patrimonio del Estado controlar la aplicación de los bienes y derechos de la Administración General del Estado al fin para el que fueron cedidos, pudiendo adoptar para ello cuantas medidas de control sean necesarias.

3. A estos efectos, y sin perjuicio de otros sistemas de control que puedan arbitrarse, los cesionarios de bienes inmuebles o derechos sobre ellos deberán remitir cada tres años a la

Dirección General del Patrimonio del Estado la documentación que acredite el destino de los bienes. La Dirección General del Patrimonio del Estado, atendidas las circunstancias concurrentes en cada caso, podrá exonerar de esta obligación a determinados cesionarios de bienes, o señalar plazos más amplios para la remisión de la documentación.

4. En el caso de los bienes muebles, el acuerdo de cesión determinará el régimen de control. No obstante, si los muebles cedidos hubiesen sido destinados al fin previsto durante un plazo de cuatro años se entenderá cumplido el modo y la cesión pasará a tener el carácter de pura y simple, salvo que otra cosa se hubiese establecido en el pertinente acuerdo.

5. Iguales controles deberán efectuar los organismos públicos respecto de los bienes y derechos que hubiesen cedido.

Artículo 149. *Procedimiento.*

1. La solicitud de cesión gratuita de bienes o derechos del patrimonio de la Administración General del Estado se dirigirá a la Dirección General del Patrimonio del Estado, con indicación del bien o derecho cuya cesión se solicita y el fin o fines a que se destinará, acompañado de la acreditación de la persona que formula la solicitud, así como de que se cuenta con los medios necesarios para el cumplimiento de los fines previstos.

2. La solicitud de cesión gratuita de bienes o derechos propios de los organismos públicos vinculados o dependientes de la Administración General del Estado se dirigirán a éstos, con iguales menciones a las señaladas en el apartado anterior.

Artículo 150. *Resolución.*

1. Si los bienes cedidos no fuesen destinados al fin o uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejaran de serlo posteriormente, se incumplieran las cargas o condiciones impuestas, o llegase el término fijado, se considerará resuelta la cesión, y revertirán los bienes a la Administración cedente. En este supuesto será de cuenta del cesionario el detrimento o deterioro sufrido por los bienes cedidos, sin que sean indemnizables los gastos en que haya incurrido para cumplir las cargas o condiciones impuestas.

2. La resolución de la cesión se acordará por el Ministro de Hacienda, respecto de los bienes y derechos de la Administración General del Estado, y por los presidentes o directores de los organismos públicos, cuando se trate de bienes o derechos del patrimonio de éstos. En la resolución que acuerde la cesión se determinará lo que proceda acerca de la reversión de los bienes y derechos y la indemnización por los deterioros que hayan sufrido.

Artículo 151. *Publicidad de la cesión.*

1. La cesión y la reversión, en su caso, se harán constar en el Inventario General de Bienes y Derechos del Patrimonio del Estado.

2. Si la cesión tuviese por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, se procederá a la práctica del correspondiente asiento a favor del cesionario en el Registro de la Propiedad, y no surtirá efecto la cesión en tanto no se cumplimente este requisito, para lo cual el cesionario deberá comunicar a la Dirección General del Patrimonio del Estado la práctica del asiento.

En la inscripción se hará constar el fin a que deben dedicarse los bienes y cualesquiera otras condiciones y cargas que lleve aparejada la cesión, así como la advertencia de que el incumplimiento de las mismas dará lugar a su resolución.

3. La Orden por la que se acuerde la resolución de la cesión y la reversión del bien o derecho será título suficiente para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad o en los registros que procedan, así como para la reclamación, en su caso, del importe de los detrimentos o deterioros actualizado al momento en que se ejecute el acuerdo de reversión.

4. Semestralmente se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" una relación de las cesiones efectuadas durante dicho período.

Sección 6.ª Gravamen de los bienes y derechos**Artículo 152.** *Imposición de cargas y gravámenes.*

No podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos del Patrimonio del Estado sino con los requisitos exigidos para su enajenación.

CAPÍTULO VI

Permuta de bienes y derechos**Artículo 153.** *Admisibilidad.*

Los bienes y derechos del Patrimonio del Estado podrán ser permutados cuando por razones debidamente justificadas en el expediente resulte conveniente para el interés público, y la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no sea superior al 50 por ciento de los que lo tengan mayor. Si la diferencia fuese mayor, el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie.

La permuta podrá tener por objeto edificios a construir.

Artículo 154. *Procedimiento para la permuta de bienes y derechos.*

1. Serán de aplicación a la permuta las normas previstas para la enajenación de bienes y derechos, salvo lo dispuesto en cuanto a la necesidad de convocar concurso o subasta pública para la adjudicación.

2. No obstante, el órgano competente para la permuta podrá instar la presentación de ofertas de inmuebles o derechos para permutar, mediante un acto de invitación al público al que se dará difusión a través del "Boletín Oficial del Estado" y de cualesquiera otros medios que se consideren adecuados.

3. En el caso de presentación de ofertas a través del procedimiento previsto en el apartado anterior, la selección de la adjudicataria se realizará de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones previamente elaborado.

4. La diferencia de valor entre los bienes a permutar podrá ser abonada en metálico o mediante la entrega de otros bienes o derechos de naturaleza distinta.

[...]

Disposición adicional vigésima cuarta. *Sucesión abintestato del Hospital de Nuestra Señora de Gracia de Zaragoza.*

La declaración como heredero abintestato del Hospital de Nuestra Señora de Gracia de Zaragoza se realizará por la Diputación General de Aragón.

Disposición adicional vigésima quinta. *Sucesión abintestato de las Diputaciones forales de los territorios históricos del País Vasco.*

La declaración como herederas abintestato de las Diputaciones forales de los Territorios Históricos del País Vasco se realizará por la Diputación Foral correspondiente.

Disposición adicional vigésima sexta. *Programa para la Mejora de las Condiciones Educativas de las Personas con Discapacidad y destino de los saldos y depósitos abandonados.*

La Administración General del Estado desarrollará a través del Real Patronato sobre Discapacidad un programa dirigido a promover la mejora de las condiciones educativas de las personas con discapacidad, con especial atención a los aspectos relacionados con su desarrollo profesional y a la innovación y la investigación aplicadas a estas políticas, a través de ayudas directas a los beneficiarios.

En la concesión de estas ayudas, sometidas a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad y no discriminación, se tendrán en cuenta

especialmente las necesidades de los solicitantes, así como su idoneidad para obtener el mayor aprovechamiento posible en términos de vida autónoma, participación social e inclusión en la comunidad.

El efectivo y los saldos de cuentas corrientes, libretas de ahorro y otros depósitos en efectivo a que hace referencia el apartado 2 del artículo 18 de esta ley se aplicarán a un concepto específico del Presupuesto de Ingresos del Estado, pudiéndose generar crédito, de conformidad con lo establecido en la Ley General Presupuestaria, en el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 con destino al Real Patronato sobre Discapacidad para financiar tanto el desarrollo del Programa para la Mejora de Condiciones Educativas de las Personas con Discapacidad, como para intervenciones de accesibilidad universal.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de las concesiones demaniales vigentes.*

Las concesiones demaniales otorgadas con anterioridad a la vigencia de esta ley y cuyo plazo de duración sea superior al establecido en el artículo 93 de la misma, mantendrán su vigencia durante el plazo fijado en su otorgamiento, sin que pueda concederse prórroga del tiempo de duración de las mismas.

Disposición transitoria segunda. *Aplicabilidad del artículo 21.4 de esta ley a donaciones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.*

La previsión del artículo 21.4 de esta ley surtirá efecto respecto de las disposiciones gratuitas de bienes o derechos a favor de las Administraciones públicas que se hubieran perfeccionado antes de la entrada en vigor de la misma, siempre que previamente no se hubiera ejercitado la correspondiente acción revocatoria.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de los expedientes patrimoniales.*

Los expedientes patrimoniales que se encuentren en tramitación, pasarán a regirse por esta ley desde su entrada en vigor. Los actos de trámite dictados al amparo de la legislación anterior y bajo su vigencia conservarán su validez, siempre que su mantenimiento no produzca un efecto contrario a esta ley.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen transitorio de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales.*

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno presentará a las Cortes Generales un proyecto de ley para la adaptación del régimen jurídico de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales a los conceptos y principios establecidos en esta ley, sin perjuicio de sus especialidades, regulándose entre tanto dicha sociedad por sus actuales normas.

Disposición transitoria quinta. *Inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes demaniales.*

Para el cumplimiento de la obligación de inscripción establecida en el artículo 36 de esta ley respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones públicas sean actualmente titulares, éstas tendrán un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en esta ley, y, en especial, las siguientes:

a) La Ley 89/1962, de 24 de diciembre, de Bases del Patrimonio del Estado, y su Texto Articulado, aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril.

b) La disposición adicional segunda de la Ley 53/1999, de 28 de diciembre, por la que se modifica la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

Disposición final primera. *Modificación de los artículos 48 y 56 y disposición adicional duodécima de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.*

1. El artículo 48 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado queda redactado como sigue:

"Artículo 48. *Patrimonio de los Organismos autónomos.*

El régimen patrimonial de los Organismos autónomos será el establecido en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas."

2. El artículo 56 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado queda redactado como sigue:

"Artículo 56. *Patrimonio de las entidades públicas empresariales.*

El régimen patrimonial de las entidades públicas empresariales será el establecido en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas."

3. La disposición adicional duodécima de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado queda redactada como sigue:

"Disposición adicional duodécima. *Sociedades mercantiles estatales.*

1. Las sociedades mercantiles estatales se registrarán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, patrimonial, de control financiero y contratación. En ningún caso podrán disponer de facultades que impliquen el ejercicio de autoridad pública.

2. Las sociedades mercantiles estatales, con forma de sociedad anónima, cuyo capital sea en su totalidad de titularidad, directa o indirecta, de la Administración General del Estado o de sus Organismos públicos, se registrarán por el título VII de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación."

Disposición final segunda. *Títulos competenciales.*

1. Las siguientes disposiciones de esta Ley se dictan al amparo de la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación procesal del artículo 149.1.6.^a de la Constitución, y son de aplicación general el artículo 20 bis, apartado 8; artículo 43; y artículo 110, apartado 3.

2. Las siguientes disposiciones de esta Ley se dictan al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, y son de aplicación general, sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan: Artículo 4; artículo 5, apartados 1, 2 y 4; artículo 7, apartado 1; artículo 15; artículo 17; artículo 18; artículo 20, apartados 2, 3 y 6; artículo 22; artículo 23; artículo 30, apartados 1 y 2; artículo 37, apartados 1, 2 y 3; artículo 38, apartados 1 y 2; artículo 39; artículo 40; artículo 49; artículo 53; artículo 83, apartado 1; artículo 97; artículo 98; y artículo 99, apartado 1.

3. La disposición adicional tercera de esta Ley se dicta al amparo de la competencia atribuida al Estado por del artículo 149.1.17.^a de la Constitución sobre el "régimen económico de la Seguridad Social", y es de aplicación general.

4. Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 24 de esta ley se dictan al amparo de la competencia atribuida al Estado por del artículo 149.1.18.^a de la Constitución sobre la "legislación de expropiación forzosa", y es de aplicación general.

5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo

84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.

Disposición final tercera. *Carácter básico de las normas de desarrollo.*

Las normas que se promulguen en desarrollo de esta ley podrán tener carácter de básicas cuando constituyan el complemento necesario de artículos que tengan atribuido dicho carácter conforme a lo establecido en la disposición final segunda de esta ley y así se señale en la propia norma de desarrollo.

Disposición final cuarta. *Competencias de gestión de los bienes de dominio público.*

1. Los departamentos ministeriales y organismos públicos a los que corresponda la gestión y administración del dominio público estatal de carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, montes, aguas, minas, zona marítimo-terrestre, dominio público radioeléctrico y demás propiedades administrativas especiales, ejercerán las competencias establecidas en su legislación específica.

2. Cuando la administración y gestión de los bienes a que se refiere el apartado anterior estuviese atribuida a una entidad pública empresarial que tuviese atribuidas facultades para su enajenación, o a los organismos públicos Puertos del Estado y Autoridades Portuarias, la desafectación de los mismos deberá comunicarse al Director General del Patrimonio del Estado.

Disposición final quinta. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. El Consejo de Ministros podrá dictar las normas reglamentarias y disposiciones de carácter general necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley. De igual forma, por real decreto se regularán las especialidades del régimen jurídico patrimonial de los bienes informáticos.

2. Se autoriza al Ministro de Hacienda para regular los procedimientos y sistemas que permitan la aplicación de medios electrónicos, informáticos y telemáticos a la gestión patrimonial y a la protección y defensa del Patrimonio del Estado.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

§ 31

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. [Inclusión parcial]

Ministerio de Fomento
«BOE» núm. 261, de 31 de octubre de 2015
Última modificación: 25 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-2015-11723

[...]

TÍTULO I

Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

[...]

CAPÍTULO II

Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

[...]

Artículo 8. *Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Artículo 9. *Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*

1. (Anulado).

2. En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. (Párrafo anulado).

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.

- a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
- b) las cooperativas de viviendas,
- c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
- d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y
- e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística **o, en su defecto, por el artículo siguiente.**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos el apartado 1, el primer párrafo del apartado 3 y el inciso destacado del apartado 4, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. [Ref. BOE-A-2018-605](#), conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 34, de 7 de febrero de 2018. [Ref. BOE-A-2018-1679](#)

5. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) 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 y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

8. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

[...]

CAPÍTULO III

Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

[...]

Artículo 17. *Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.*

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

§ 31 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana [parcial]

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO IV

Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea

§ 31 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana [parcial]

atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 19. *Los derechos de realojamiento y de retorno.*

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no

alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

CAPÍTULO I

Bases del régimen del suelo

Artículo 20. *Criterios básicos de utilización del suelo.*

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u

otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

[...]

TÍTULO III

El Informe de Evaluación de los Edificios

[...]

Artículo 30. *Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.*

(Anulado).

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

TÍTULO IV

Cooperación y Colaboración Interadministrativas**Artículo 31.** *Cooperación interadministrativa.*

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 32. *Organización de la cooperación.*

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.

2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

[...]

TÍTULO V

Valoraciones

Artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

[...]

Artículo 37. *Valoración en el suelo urbanizado.*

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

§ 31 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana [parcial]

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

[...]

Artículo 39. *Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.*

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 40. *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

[...]

TÍTULO VII

Función social de la propiedad y gestión del suelo

[...]

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo**Artículo 51.** *Noción y finalidad.*

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 52. *Destino.*

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 53. *Contenido, constitución y régimen.*

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el suelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 54. *Transmisión, gravamen y extinción.*

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación

del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

[...]

Disposición adicional cuarta. *Gestión de suelos del patrimonio del Estado.*

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. *Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.*

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo

§ 31 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana [parcial]

100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.»

5. Se añade un ordinal 7.^a en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.^a Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

[...]

Disposición adicional sexta. *Suelos forestales incendiados.*

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

[...]

§ 32

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
[Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 266, de 6 de noviembre de 1999
Última modificación: 15 de junio de 2022
Referencia: BOE-A-1999-21567

[...]

CAPÍTULO IV

Responsabilidades y garantías

[...]

Artículo 20. *Requisitos para la escrituración e inscripción.*

1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. Cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 18, no se cerrará en el Registro Mercantil la hoja abierta al promotor individual ni se inscribirá la liquidación de las sociedades promotoras sin que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

[...]

Disposición adicional segunda. *Obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción.*

Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión "inter vivos" dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión "inter vivos" sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

Dos. Mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir las garantías previstas en los apartados 1.a) y 1.b) del citado artículo 19, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. Asimismo, mediante Real Decreto podrá establecerse la obligatoriedad de suscribir cualquiera de las garantías previstas en el artículo 19, para edificios destinados a cualquier uso distinto del de vivienda.

[...]

§ 33

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-1960-10906

[...]

CAPÍTULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales.

[...]

Artículo quinto.

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

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

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

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

[...]

Artículo noveno.

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.

[...]

Artículo diecinueve.

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por

el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

[...]

Artículo veintiuno. *Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.*

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.

[...]

CAPÍTULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo veinticuatro.

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquella, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

[...]

§ 34

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
[Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994
Última modificación: 25 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-1994-26003

[...]

TÍTULO II

De los arrendamientos de vivienda

CAPÍTULO I

Normas generales

[...]

Artículo 7. *Condición de arrendamiento de vivienda.*

El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

[...]

CAPÍTULO II

De la duración del contrato

[...]

Artículo 13. *Resolución del derecho del arrendador.*

1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros

siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley.

3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años.

Artículo 14. *Enajenación de la vivienda arrendada.*

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.

[...]

CAPÍTULO IV

De los derechos y obligaciones de las partes

[...]

Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente.*

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la

compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

CAPÍTULO V

De la suspensión, resolución y extinción del contrato

[...]

Artículo 27. *Incumplimiento de obligaciones.*

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

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.

[...]

§ 35

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 284, de 27 de noviembre de 2003
Última modificación: 31 de marzo de 2015
Referencia: BOE-A-2003-21616

[...]

CAPÍTULO III

Forma

Artículo 11. *Criterios y requisitos formales.*

1. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados.

A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca.

La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su, inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato.

[...]

CAPÍTULO VII

Enajenación y subarriendo

Artículo 22. *Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.*

1. El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo

12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

2. En toda transmisión íter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición íter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

5. No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

a) En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.

b) En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.

6. Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre éstos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento.

8. Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de

CÓDIGO DE LEGISLACIÓN REGISTRAL
§ 35 Ley de Arrendamientos Rústicos [parcial]

la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.

[...]

Disposición adicional tercera. *Criterios y requisitos formales.*

Los contratos objeto de esta ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de, la finca o explotación a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

[...]

§ 36

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 280, de 22 de noviembre de 2003
Última modificación: 21 de septiembre de 2022
Referencia: BOE-A-2003-21339

TÍTULO I

Disposiciones generales

[...]

CAPÍTULO II

Competencias de las Administraciones públicas

Artículo 7. *Administración General del Estado.*

1. Corresponden a la Administración General del Estado en las materias relacionadas con esta ley las siguientes competencias de forma exclusiva:

a) **(Derogado)**

b) La representación internacional de España en materia forestal.

2. Asimismo, corresponden a la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas y sin perjuicio de sus competencias en estos ámbitos, las funciones que se citan a continuación:

a) La definición de los objetivos generales de la política forestal española a través de documentos como:

1.º Estrategia Forestal Española.

2.º Plan Forestal Español.

3.º Programa de Acción Nacional contra la Desertificación.

4.º Plan Nacional de Actuaciones Prioritarias de Restauración hidrológico-forestal.

5.º Plan Nacional de Control de la Legalidad de la Madera Comercializada.

b) La recopilación, elaboración y sistematización de la información forestal para mantener y actualizar la Información Forestal Española.

c) El establecimiento de las directrices comunes sobre formación en materia de extinción y prevención de incendios, en la normalización de los medios materiales, y de los equipamientos de personal de extinción de incendios forestales en todo el territorio español, así como el despliegue de medios estatales de apoyo a las comunidades autónomas, para la cobertura de los montes contra incendios.

d) El ejercicio de las funciones necesarias para la adopción de medidas fitosanitarias urgentes, así como velar por la adecuada ejecución, coordinación y seguimiento de las mismas, en situaciones excepcionales en las que exista grave peligro de extensión de plagas forestales, de conformidad con el artículo 16 de la Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de sanidad vegetal.

e) La promoción de planes de formación y empleo del sector forestal.

f) El establecimiento de normas básicas sobre conservación y uso sostenible de los recursos genéticos forestales y sobre procedencia, producción, utilización y comercialización de los materiales forestales de reproducción y, en particular, la determinación de sus regiones de procedencia y el mantenimiento del Registro y del Catálogo Nacional de Materiales de Base.

g) La elaboración y la aprobación de las directrices básicas comunes de gestión forestal sostenible.

h) **(Derogado)**

i) El fomento de la investigación científica y la innovación tecnológica en el ámbito forestal.

3. Corresponde, asimismo, a la Administración General del Estado el ejercicio de aquellas otras competencias que le confiere la legislación y, en particular:

a) La coordinación de la llevanza del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, así como la del Registro de Montes Protectores y demás registros previstos en esta ley.

b) La colaboración en el diseño de las redes, la recopilación y comunicación a los órganos comunitarios de los datos obtenidos por las comunidades autónomas en su ámbito territorial y de los obtenidos por la Administración General del Estado en el ámbito supraautonómico o en el de sus competencias, procedentes de las parcelas de las redes europeas para el seguimiento del estado de los montes, y otros sistemas de seguimiento general.

[...]

TÍTULO II

Clasificación y régimen jurídico de los montes

[...]

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de los montes públicos

[...]

Artículo 16. *Catálogo de Montes de Utilidad Pública.*

1. El Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un registro público de carácter administrativo en el que se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública.

2. La inclusión y exclusión de montes en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública y la llevanza de éste corresponde a las comunidades autónomas en sus respectivos territorios. Las comunidades autónomas darán traslado al Ministerio de Medio Ambiente de las inscripciones que practiquen así como de las resoluciones administrativas y sentencias judiciales firmes que conlleven modificaciones en el catálogo, incluidas las que atañen a permutas, prevalencias y resoluciones que, con carácter general, supongan la revisión y actualización de los montes catalogados.

3. La inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de los montes públicos a los que se refiere el artículo 13 se hará de oficio o a instancia del titular, y se adoptará por acuerdo del máximo órgano de gobierno de cada comunidad autónoma, a propuesta de su respectivo órgano forestal, previa instrucción del correspondiente procedimiento en el que deberá ser oída la Administración titular y, en su caso, los titulares de derechos sobre dichos montes.

4. La exclusión de un monte del Catálogo de Montes de Utilidad Pública sólo procederá cuando haya perdido las características por las que fue catalogado y se regulará por el procedimiento descrito en el apartado anterior. La exclusión parcial o permuta de una parte no significativa de un monte catalogado podrá ser autorizada por acuerdo del máximo órgano de gobierno de cada comunidad autónoma, a propuesta de su órgano forestal, siempre que suponga una mejor definición de la superficie del monte o una mejora para su gestión y conservación.

5. Con carácter excepcional, por acuerdo del máximo órgano de gobierno de cada comunidad autónoma, previo informe de su órgano forestal y, en su caso, de la entidad titular, se podrá autorizar la exclusión o permuta de una parte de un monte catalogado por causa de interés público prevalente.

Artículo 17. *Desafectación de montes demaniales.*

1. La desafectación de los montes catalogados del dominio público forestal requerirá, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 18.4, su previa exclusión del catálogo.

2. La desafectación de los restantes montes demaniales se tramitará por su Administración titular y requerirá, en todo caso, el informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma.

3. La comunidad autónoma regulará el procedimiento de desafectación de los montes demaniales.

Artículo 18. *Efectos jurídicos de la inclusión de los montes en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.*

1. La declaración de utilidad pública de un monte no prejuzga ninguna cuestión de propiedad, pero constituye una presunción de posesión a favor de la entidad a la que el catálogo otorga su pertenencia. La titularidad que en el catálogo se asigne a un monte sólo puede impugnarse en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, no permitiéndose el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En los casos en los que se promuevan juicios declarativos ordinarios de propiedad de montes catalogados, será parte demandada la comunidad autónoma, además de, en su caso, la entidad titular del monte. En todas las actuaciones que se realicen en los procedimientos judiciales a que se refiere este artículo deberá ser emplazada a su debido tiempo la representación de la administración gestora, declarándose nulas en caso contrario.

3. La Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, mediante certificación acompañada por un plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del monte catalogado, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En caso de discrepancia se estará a lo que disponga la legislación hipotecaria sobre la inscripción de la representación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad.

4. Cuando un monte catalogado se halle afectado por un expediente del cual pueda derivarse otra declaración de demanialidad distinta de la forestal, y sin perjuicio de lo que, en su caso, disponga la declaración de impacto ambiental, las Administraciones competentes buscarán cauces de cooperación al objeto de determinar cuál de tales declaraciones debe prevalecer.

En el supuesto de discrepancia entre las Administraciones, resolverá, según la Administración que haya tramitado el expediente, el Consejo de Ministros o el órgano que la comunidad autónoma determine. En el caso de que ambas fueran compatibles, la Administración que haya gestionado el expediente tramitará, en pieza separada, un expediente de concurrencia, para armonizar el doble carácter demanial.

Cuando se trate de montes afectados por obras o actuaciones de interés general del Estado, resolverá el Consejo de Ministros, oída la comunidad autónoma afectada.

Artículo 18 bis. *Segregación de fincas parcialmente afectadas al dominio público forestal.*

1. Cuando una finca registral de titularidad pública sea objeto de afectación parcial al dominio público forestal, la Administración titular podrá segregar la parte demanial de la patrimonial mediante certificación administrativa que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. En los expedientes administrativos de segregación regulados en el apartado anterior resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 13 y 46.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

[...]

CAPÍTULO III

Recuperación posesoria y deslinde de los montes públicos

[...]

Artículo 21. *Deslinde de montes de titularidad pública.*

1. Los titulares de los montes públicos, junto con la Administración gestora en los montes catalogados, gozarán de la potestad de deslinde administrativo de sus montes. La administración forestal competente podrá colaborar en su caso en el deslinde de estos montes, poniendo a disposición de la Administración titular los medios técnicos y documentales de los que disponga.

2. (Derogado)

3. El deslinde de los montes no catalogados se ajustará al procedimiento que determinen las respectivas Administraciones públicas titulares.

El deslinde de los montes catalogados se ajustará al procedimiento que determinen las comunidades autónomas y, cuando afecte a montes de titularidad estatal, será preceptivo el informe de la Abogacía del Estado.

4. Los deslindes deberán aprobarse a la vista de los documentos acreditativos o situaciones de posesión cualificada que acrediten la titularidad pública del monte objeto del deslinde, así como de la cartografía catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble o inmuebles afectados, y establecerán sus límites con sus cabidas y plano georreferenciado si se dispone de él, debiendo concretarse igualmente los gravámenes existentes.

5. Solamente tendrán valor y eficacia en el acto del apeo los títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad y sentencias firmes en juicio declarativo de propiedad.

6. El deslinde aprobado y firme supone la delimitación del monte y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo de propiedad.

7. La resolución será recurrible tanto por los interesados como por los colindantes ante la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez agotada la vía administrativa, por razones de competencia o procedimiento, y ante la jurisdicción civil si lo que se discute es el dominio, la posesión o cualquier otro derecho real.

8. La resolución definitiva del expediente de deslinde es título suficiente, según el caso, para la inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y para la cancelación de las anotaciones practicadas con motivo del deslinde en fincas excluidas del monte deslindado. Esta resolución no será título suficiente para rectificar los derechos anteriormente inscritos a favor de los terceros a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

9. Una vez que el acuerdo de aprobación del deslinde fuera firme, se procederá al amojonamiento, con participación, en su caso, de los interesados. La Administración actuante deberá formalizar la correspondiente comunicación al Catastro Inmobiliario del resultado del deslinde, de acuerdo con la normativa catastral.

10. Podrá pedirse a nombre del Estado o de la comunidad autónoma, y se acordará por los jueces y tribunales, la nulidad de actuaciones en los procedimientos judiciales a que se refiere este artículo cuando no haya sido emplazada a su debido tiempo la representación

procesal del Estado o la de la comunidad autónoma, cualquiera que sea el estado en el que se encuentren los referidos procedimientos.

CAPÍTULO IV

Régimen de los montes privados

Artículo 22. *Asientos registrales de montes privados.*

1. Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma.

2. Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el registrador de la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. La nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses.

3. Para los montes catalogados, los informes favorables o el silencio administrativo positivo derivado del apartado 2 no impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral.

[...]

CAPÍTULO V

Derecho de adquisición preferente y unidades mínimas de actuación forestal

Artículo 25. *Derecho de adquisición preferente. Tanteo y retracto.*

1. Las comunidades autónomas tendrán derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2, en los siguientes casos de transmisiones onerosas:

a) De montes de superficie superior a un límite a fijar por la comunidad autónoma correspondiente.

b) De montes declarados protectores conforme al artículo 24.

2. En el caso de fincas o montes enclavados en un monte público o colindantes con él, el derecho de adquisición preferente corresponderá a la Administración titular del monte colindante o que contiene al enclavado. En el caso de montes colindantes con otros pertenecientes a distintas Administraciones públicas, tendrá prioridad en el ejercicio del derecho de adquisición preferente aquella cuyo monte tenga mayor linde común con el monte en cuestión.

3. No habrá derecho de adquisición preferente cuando se trate de aportación de capital en especie a una sociedad en la que los titulares transmitentes deberán ostentar una participación mayoritaria durante cinco años como mínimo.

4. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración pública titular de ese derecho los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, a partir de dicha notificación, para ejercitar dicho derecho, mediante el abono o consignación de su importe en las referidas condiciones.

5. Los notarios y registradores no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente.

6. Si se llevara a efecto la transmisión sin la indicada notificación previa, o sin seguir las condiciones reflejadas en ella, la Administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer acción de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la Administración hubiera tenido conocimiento oficial de las condiciones reales de dicha transmisión.

7. El derecho de retracto al que se refiere este artículo es preferente a cualquier otro.

[. . .]

§ 37

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. [Inclusión parcial]

Ministerio de Medio Ambiente
«BOE» núm. 176, de 24 de julio de 2001
Última modificación: 28 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2001-14276

Quedan derogadas, respecto de las actividades industriales incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, las prescripciones establecidas en relación con los procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de las autorizaciones de vertidos a las aguas continentales de cuencas intracomunitarias reguladas en el presente Texto Refundido, según establece la disposición derogatoria única. 2 de la citada Ley 16/2002, de 1 de julio. [Ref. BOE-A-2002-12995](#)

[...]

TÍTULO IV

De la utilización del dominio público hidráulico

[...]

CAPÍTULO III

De las autorizaciones y concesiones

[...]

Sección 2.ª Cesión de derechos al uso privativo de las aguas

[...]

Artículo 68. *Formalización, autorización y registro del contrato de cesión.*

1. Los contratos de cesión deberán ser formalizados por escrito y puestos en conocimiento del Organismo de cuenca y de las comunidades de usuarios a las que pertenezcan el cedente y el cesionario mediante el traslado de la copia del contrato, en el plazo de quince días desde su firma. En el caso de cesiones entre usuarios de agua para riego, deberá constar en el contrato la identificación expresa de los predios que el cedente renuncia a regar o se compromete a regar con menos dotación durante la vigencia del contrato, así como la de los predios que regará el adquirente con el caudal cedido.

2. Se entenderán autorizados, sin que hasta entonces produzcan efectos entre las partes, en el plazo de un mes a contar desde la notificación efectuada al Organismo de cuenca, si éste no formula oposición cuando se trate de cesiones entre miembros de la misma comunidad de usuarios, y en el plazo de dos meses en el resto de los casos. Cuando la cesión de derechos se refiera a una concesión para regadíos y usos agrarios, el Organismo de cuenca dará traslado de la copia del contrato a la correspondiente Comunidad Autónoma y al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, para que emitan informe previo en el ámbito de sus respectivas competencias en el plazo de diez días.

3. El Organismo de cuenca podrá no autorizar la cesión de derechos de uso del agua, mediante resolución motivada, dictada y notificada en el plazo señalado, si la misma afecta negativamente al régimen de explotación de los recursos en la cuenca, a los derechos de terceros, a los caudales medioambientales, al estado o conservación de los ecosistemas acuáticos o si incumple algunos de los requisitos señalados en la presente sección, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización alguna por parte de los afectados. También podrá ejercer en ese plazo un derecho de adquisición preferente del aprovechamiento de los caudales a ceder, rescatando los caudales de todo uso privativo o alternativamente adquiriendo dichos derechos para destinarlos a otros usos privativos que se consideren más adecuados conforme a los criterios establecidos en la planificación hidrológica.

4. Los Organismos de cuenca inscribirán los contratos de cesión de derechos de uso del agua en el Registro de Aguas al que se refiere el artículo 80, en la forma que se determine reglamentariamente. Posteriormente, podrán inscribirse, además, en el Registro de la Propiedad, en los folios abiertos a las concesiones administrativas afectadas.

5. Las competencias de la Administración hidráulica a las que se refiere la presente sección serán ejecutadas en las cuencas intracomunitarias por la Administración hidráulica de la correspondiente Comunidad Autónoma.

[...]

Sección 6.ª Registro de Aguas

Artículo 80. *Características del Registro de Aguas.*

1. Los Organismos de cuenca llevarán un Registro de Aguas en el que se inscribirán de oficio las concesiones de agua, así como los cambios autorizados que se produzcan en su titularidad o en sus características. La organización y normas de funcionamiento del Registro de Aguas se fijarán por vía reglamentaria.

2. El Registro de Aguas tendrá carácter público, pudiendo interesarse del Organismo de cuenca las oportunas certificaciones sobre su contenido.

3. Los titulares de concesiones de aguas inscritas en el Registro correspondiente podrán interesar la intervención del Organismo de cuenca competente en defensa de sus derechos, de acuerdo con el contenido de la concesión y de lo establecido en la legislación en materia de aguas.

4. La inscripción registral será medio de prueba de la existencia y situación de la concesión.

[...]

Artículo 95. *Apeo y deslinde de los cauces de dominio público.*

1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento.

3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los

bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

[...]

Artículo 109 bis. *Régimen jurídico del uso de las aguas regeneradas.*

1. El uso de las aguas regeneradas requerirá concesión administrativa o la modificación de características de una concesión existente, de acuerdo con el régimen general establecido en esta ley para el uso privativo del dominio público hidráulico.

Dentro del trámite de competencia de proyectos se notificará al primer usuario y al titular de la autorización de vertido.

El organismo de cuenca resolverá motivadamente las solicitudes presentadas, previo informe preceptivo y vinculante de las autoridades sanitarias.

2. Cuando el interesado en el uso de las aguas regeneradas sea el primer usuario y el uso al que se vaya a destinar esté reconocido en el marco de su concesión original, quedará exento de la necesidad de disponer de una nueva concesión. En tal caso, el interesado solicitará al organismo de cuenca la modificación de la concesión existente para incluir el uso de las aguas regeneradas solicitadas. El organismo de cuenca modificará la concesión original para reflejar este aspecto siempre y cuando sea compatible con el plan hidrológico y con los derechos de aprovechamiento de terceros, quedando exento del trámite de competencia de proyectos. En todo caso, el concesionario estará sometido al régimen de autorizaciones y controles previstos en los artículos 109 ter y 109 quater.

De igual forma se procederá cuando el concesionario para la primera utilización de las aguas sea una asociación de municipios o una entidad pública que los represente, y la solicitud de concesión la formule, a través de dicha entidad titular de la concesión, al menos uno de los municipios asociados o representados.

3. El concesionario será responsable del uso del agua regenerada que se le suministre, en los términos previstos en esta ley y en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas definido en el apartado 3 del artículo 109 ter.

Artículo 109 ter. *Régimen jurídico de la producción y suministro de aguas regeneradas.*

1. La producción y suministro de aguas regeneradas estarán sometidas a autorización.

Las autorizaciones serán otorgadas por el organismo de cuenca, previo informe preceptivo y vinculante de las autoridades sanitarias.

Las autorizaciones incluirán un condicionado basado en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas definido en el apartado 3 y se revisarán periódicamente.

2. La autorización no exime a sus titulares de obtener otras licencias o autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad, en particular las establecidas en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 5 del texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre.

En el caso de que el solicitante no sea el titular de la autorización de vertido, se notificará a este, que tendrá preferencia para el otorgamiento de la autorización de producción o suministro de aguas regeneradas.

3. Con el fin de garantizar que las aguas regeneradas se usan y gestionan de forma segura, las partes responsables y los usuarios finales elaborarán un Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas, mediante el que se coordinará el conjunto de funciones dentro del sistema de reutilización de aguas.

El Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas definirá el sistema de reutilización e identificará los riesgos asociados a las funciones relacionadas con la producción, suministro y uso de las aguas regeneradas, los elementos clave para la gestión de tales riesgos y las medidas y actuaciones necesarias para mantenerlo en niveles aceptables para el medio ambiente, la salud humana y la sanidad animal. Igualmente, identificará las partes responsables y delimitará la responsabilidad que incumbe a cada una

de ellas y al usuario final en el sistema de reutilización de aguas, en relación con el cumplimiento de dicho Plan.

El Plan será presentado junto a la solicitud de otorgamiento, renovación o modificación de la autorización de producción o suministro de aguas regeneradas para su valoración por el organismo de cuenca.

Artículo 109 quater. *Control del cumplimiento de la autorización otorgada.*

1. Las partes responsables identificadas en el sistema de reutilización y los usuarios de las aguas regeneradas deben asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la autorización o concesión otorgada y en la parte del Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas que les corresponda.

2. Corresponderá al organismo de cuenca y a las autoridades sanitarias la vigilancia del control del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas y en las autorizaciones de producción y suministro de aguas regeneradas.

Las partes responsables deberán acreditar periódicamente el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan de gestión del riesgo de las aguas regeneradas, que podrá realizarse a través de un certificado emitido por una entidad colaboradora de la Administración hidráulica, todo ello, sin perjuicio de las facultades de inspección que corresponden a los organismos de cuenca y a las autoridades sanitarias.

Artículo 109 quinquies. *Costes asociados a la reutilización de aguas.*

1. Los organismos de cuenca, en el marco de la planificación hidrológica, determinarán aquellas situaciones donde la sustitución, total o parcial, de una concesión de aguas de captación superficial o subterránea por aguas regeneradas contribuya a alcanzar los objetivos medioambientales de las masas de agua o a la optimización de la gestión de los recursos hídricos. En esas situaciones podrán concederse al usuario las ayudas previstas en el artículo 109.2 o la exención establecida en el artículo 114.2.

Los costes adicionales asociados a la reutilización de aguas en esas situaciones podrán ser asumidos por las Administraciones u otras entidades que resulten beneficiadas por la sustitución.

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 113.1, el volumen de agua que se reutilice estará exento del canon de control de vertido.

[...]

Disposición adicional primera. *Lagos, lagunas y charcas inscritas en el Registro de la Propiedad.*

Los lagos, lagunas y charcas, sobre los que existan inscripciones expresas en el Registro de la Propiedad, conservarán el carácter dominical que ostentaren en el momento de entrar en vigor la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

[...]

Disposición adicional decimocuarta. *Cesión de derechos y transformación de aprovechamientos por disposición legal en concesiones, en el ámbito del Alto Guadiana.*

1. Los titulares de aprovechamientos de aguas subterráneas, inscritos en el Registro de Aguas, en las secciones A y C, o anotados en el Catálogo de Aguas privadas, en el ámbito definido por el Plan Especial del Alto Guadiana, aprobado por Real Decreto 13/2008, de 11 de enero y sujeto a la vigencia del mismo, podrán transmitirlos, de forma irreversible y en su totalidad a otros titulares de aprovechamientos, que serán adquiridos mediante la correspondiente concesión otorgada por el Organismo de cuenca de conformidad con el procedimiento establecido en el mencionado Real Decreto 13/2008, de 11 de enero, y sujeta a las siguientes prescripciones:

a) El volumen de agua concedido será un porcentaje del volumen objeto de transmisión. Ese porcentaje se determinará en atención a las condiciones técnicas y ambientales que

concurran y, en su caso, vinculado al programa de actuación para la recuperación del buen estado de la masa de agua.

b) Cuando el uso al que se destine el agua sea el regadío, no se podrá incrementar la superficie de riego que ya tuviera reconocida el cedente.

c) Se otorgarán por un plazo que finalizará el 31 de diciembre de 2035, teniendo preferencia en ese momento el concesionario para obtener una nueva concesión.

d) En el procedimiento se prescindirá del trámite de competencia de proyectos.

e) El plazo para la tramitación del expediente de solicitud de concesión será de 9 meses.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse a los titulares de concesiones de aguas subterráneas que tengan sus derechos inscritos en la sección A del Registro de Aguas, la transmisión irreversible de una parte de los derechos de los que son titulares a otros titulares de aprovechamientos, siempre que se declare de manera expresa el volumen de agua al que se renuncia y se identifique de forma inequívoca la extensión de tierra que se dejará de regar. Esta transmisión se realizará mediante la modificación de características de la concesión cedente y el otorgamiento de concesión para el cesionario, expedientes que se tramitarán obligatoriamente de forma conjunta.

3. La cesión de derechos en los términos establecidos en los dos apartados anteriores, podrá efectuarse sin infraestructuras de conducción cuando el cedente y el cesionario pertenezcan a la misma masa de agua subterránea.

4. De forma excepcional podrán otorgarse nuevas concesiones a titulares de explotaciones agropecuarias, que cumplan las condiciones establecidas en el programa de actuación, si quien las solicita adquiere de manera definitiva, según lo dispuesto en el apartado 1 o en el apartado 2 de esta disposición adicional, el volumen total precisado más el porcentaje que fije la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

5. Esta disposición no se aplicará a los titulares de una concesión otorgada en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 del anexo 1 del Real Decreto 13/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial del Alto Guadiana, cuando tengan la condición de cedentes.

6. Los titulares de aprovechamientos por disposición legal situados en el ámbito definido por el Plan Especial del Alto Guadiana, aprobado por Real Decreto 13/2008, de 11 de enero, que a la fecha de entrada en vigor de esta disposición adicional estén inscritos en la sección B del Registro de Aguas, o que hayan solicitado, de acuerdo con el artículo 54.2 de esta Ley, la preceptiva autorización siempre que les sea finalmente concedida, podrán solicitar su transformación en una concesión de aguas públicas que se otorgará con el volumen máximo anual reconocido y para el mismo o superior uso.

La solicitud se someterá a información pública en el ámbito que determine la Confederación Hidrográfica del Guadiana, cuando se estime que pueda afectar derechos de terceros y, siempre en el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique el predio. Se prescindirá del trámite de competencia de proyectos y se exigirá el informe de compatibilidad con el Plan Hidrológico y el de la Administración competente en función del uso a que se destine.

En los predios en los que el aprovechamiento por disposición legal se haya transformado en concesión, no podrá realizarse ningún aprovechamiento al amparo del artículo 54.2 de esta Ley.

[...]

Disposición transitoria primera. *Titulares de derechos sobre aguas públicas derivados de la Ley de 13 de junio de 1879.*

1. Quienes, conforme a la normativa anterior a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, fueran titulares de aprovechamiento de aguas públicas en virtud de concesión administrativa o prescripción acreditada, así como de autorizaciones de ocupación o utilización del dominio público estatal, seguirán disfrutando de sus derechos, de acuerdo con el contenido de sus títulos administrativos y lo que la propia Ley 29/1985 establece, durante un plazo máximo de setenta y cinco años a partir de la entrada en vigor de la misma, de no fijarse en su título otro menor.

2. Los aprovechamientos de aguas definidas como públicas según la normativa anterior a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, quedarán legalizados mediante inscripción en el

Registro de Aguas, siempre que sus titulares hayan acreditado el derecho a la utilización del recurso de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera 2 de esa ley.

El derecho a la utilización del recurso se prolongará por un plazo de setenta y cinco años, contados desde la entrada en vigor de dicha Ley, sin perjuicio de que la Administración ajuste el caudal del aprovechamiento a las necesidades reales.

Disposición transitoria segunda. *Titulares de derechos sobre aguas privadas procedentes de manantiales, derivados de la Ley de 13 de junio de 1879.*

1. A los titulares de algún derecho conforme a la Ley de 13 de junio de 1879, sobre aguas privadas procedentes de manantiales que vinieran utilizándose en todo o en parte y hubieran obtenido su inclusión en el Registro de Aguas como aprovechamiento temporal de aguas privadas, les será respetado dicho régimen por un plazo máximo de cincuenta años, a contar desde el 1 de enero de 1986. Quienes, al término de dicho plazo, se encontraran utilizando los caudales, en virtud de título legítimo, tendrán derecho preferente para la obtención de la correspondiente concesión administrativa de conformidad con lo previsto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

2. Si los interesados no hubiesen acreditado sus derechos con arreglo a la disposición transitoria segunda 1, mantendrán su titularidad en la misma forma que hasta ahora, pero no podrán gozar de la protección administrativa que se deriva de la inscripción en el Registro de Aguas.

3. En cualquiera de los supuestos anteriores, el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen del aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación según lo establecido en la presente Ley.

4. En todo caso, a los aprovechamientos de aguas a que se refiere esta disposición transitoria les serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave o de urgente necesidad y, en general, las relativas a limitaciones del uso del dominio público hidráulico.

[...]

§ 38

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 181, de 29 de julio de 1988
Última modificación: 11 de diciembre de 2015
Referencia: BOE-A-1988-18762

Téngase en cuenta que quedan derogadas las prescripciones establecidas en relación con los procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de las autorizaciones de vertidos al dominio público marítimo terrestre desde tierra al mar, según establece la disposición derogatoria única.2 de la Ley 16/2002, de 1 de julio. [Ref. BOE-A-2002-12995](#).

[...]

TÍTULO I

Bienes de dominio público marítimo-terrestre

[...]

CAPÍTULO II

Indisponibilidad

[...]

Artículo 8.

A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.

[...]

CAPÍTULO III

Deslindes

[...]

Artículo 12.

1. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier persona interesada, y será aprobado por la Administración del Estado.

El plazo para notificar la resolución de los procedimientos de deslinde será de veinticuatro meses.

2. En el procedimiento serán oídos los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados. Asimismo, se solicitará informe a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

Cuando el deslinde afecte al dominio público portuario estatal, se remitirá el expediente de deslinde, antes de su aprobación, al Ministerio de Fomento para que en el plazo de dos meses emita un informe sobre las materias que afecten a sus competencias. En caso de discrepancia entre ambos Ministerios sobre el deslinde del dominio público portuario, decidirá el Consejo de Ministros.

Asimismo se garantizará la adecuada coordinación entre los planos topográficos empleados en la tramitación del procedimiento y la cartografía catastral.»

3. La incoación del expediente de deslinde facultará a la Administración del Estado para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, trabajos toma de datos y apeos necesarios, sin perjuicio de las indemnizaciones que sean procedentes por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que se apruebe definitivamente.

4. El acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área afectada por el mismo y de la relación de propietarios afectados, se notificará al Registro de la Propiedad, interesando certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los titulares que resulten del expediente y de cualesquiera otras fincas que resulten del plano aportado y de los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas.

Con carácter simultáneo a la expedición de la referida certificación, el registrador extenderá nota marginal en el folio de las fincas de las que certifique, en la que hará constar:

a) La incoación del expediente de deslinde.

b) La expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el deslinde.

c) La advertencia de que pueden quedar afectadas por el deslinde, pudiendo así, las fincas incorporarse, en todo o en parte, al dominio público marítimo-terrestre o estar incluidas total o parcialmente en la zona de servidumbre de protección.

d) La circunstancia de que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico registrales contradictorias con el deslinde.

5. La providencia de incoación del expediente de deslinde implicará la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, a cuyo efecto deberá publicarse acompañada de plano en que se delimite provisionalmente la superficie estimada de aquél y de ésta. La resolución del expediente de deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión.

6. (Suprimido)

7. No obstante, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado o por ésta, obras de emergencia para prevenir o reparar daños.

Artículo 13.

1. El deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen

pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial.

[...]

Artículo 15.

1. Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquéllas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público.

2. Si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo.

Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable.

3. Transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción.

4. Si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

Artículo 16.

1. Las mismas reglas del artículo anterior se aplicarán a las inscripciones de excesos de cabida, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre.

2. Siempre que el título registral contenga la indicación de que la finca linda con el mar, la colindancia se entenderá referida al límite anterior de la ribera del mar, incluso en los casos de exceso de cabida.

[...]

TÍTULO III

Utilización del dominio público marítimo-terrestre

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

[...]

Artículo 37.

1. La ocupación del dominio público no implicará en ningún caso la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros. El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquellos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la Administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

2. La Administración del Estado conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o

actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que le dicte.

3. La Administración competente llevará, actualizado, el Registro de usos del dominio público marítimo-terrestre, en el que se inscribirán de oficio, en la forma que reglamentariamente se determine, las reservas, adscripciones y concesiones, así como las autorizaciones de vertidos contaminantes, revisando al menos anualmente el cumplimiento de las condiciones estipuladas, así como los efectos producidos. Dichos Registros tendrán carácter público, pudiendo interesarse las oportunas certificaciones sobre su contenido, y siendo las mismas medio de prueba de la existencia y situación del correspondiente título administrativo. Los cambios de titularidad y de características que puedan producirse deberán reflejarse asimismo en el asiento correspondiente.

[...]

Artículo 52.

1. Las solicitudes de autorización sólo podrán referirse a las instalaciones y actividades previstas en las normas generales y específicas que se dicten en virtud de lo establecido en el artículo 34 .

2. Las solicitudes podrán ser sometidas a información pública según se determine reglamentariamente.

3. Las autorizaciones se otorgarán con carácter personal e intransferible intervivos, salvo en el caso de vertidos, y no serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

4. El plazo de vencimiento será el que se determine en el título correspondiente, y no podrá exceder de cuatro años, salvo en los casos en que esta Ley establece otro diferente.

[...]

CAPÍTULO V

Concesiones

[...]

Artículo 70.

1. Las concesiones serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. Extinguida la concesión, la inscripción será cancelada de oficio o a petición de la Administración o del interesado.

2. Las concesiones serán transmisibles por actos inter vivos y mortis causa.

La transmisión inter vivos solo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o de legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquel, siempre que en el plazo de cuatro años comuniquen expresamente a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera hecho la comunicación, la concesión quedará extinguida.

3. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones transmisibles, así como el embargo de las mismas, deberán ser comunicados previamente a la Administración concedente por las persona o entidad a cuyo favor se constituye el derecho.

[...]

Disposición transitoria primera.

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del

dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

2. Los titulares de los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de esta Ley, por estar inscritos en el Registro de la Propiedad y amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión.

No obstante lo anterior, si los terrenos se destinaran a instalaciones e industrias incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, la concesión se otorgará previo informe del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma en la que radique la ocupación. El informe determinará los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente e incluirá, en los casos que proceda, las condiciones que deba contemplar la concesión para garantizar una adecuada protección del medio ambiente. Este informe tendrá carácter determinante. Si la Administración General del Estado se aparta de su contenido deberá motivar las razones de interés general por las que lo hace, en la resolución por la que se otorgue o deniegue la concesión.

Si el informe del órgano ambiental autonómico no fuera emitido en el plazo de tres meses se procederá de acuerdo con lo previsto en el artículo 83.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles que aquellos puedan ejercitar en defensa de sus derechos.

3. En los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras. Si bien, los titulares registrales de los terrenos, amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de esta disposición.

4. En los tramos de costa en que esté completado el deslinde del dominio público marítimo-terrestre a la entrada en vigor de esta Ley, pero haya de practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características establecidas en aquélla para los distintos bienes, los terrenos que resulten comprendidos entre la antigua y la nueva delimitación quedarán sujetos al régimen establecido en el apartado primero de esta disposición, computándose el plazo de un año para la solicitud de la concesión a que el mismo se refiere a partir de la fecha de aprobación del correspondiente deslinde.

5. (Anulado)

[...]

Disposición transitoria quinta.

1. En el plazo de dos años y previamente a la inscripción, en su caso, en el Registro a que se refiere el apartado 3 del artículo 37, las Comunidades Autónomas adoptarán las resoluciones administrativas correspondientes para que se adecuen a lo establecido en el apartado 2 del artículo 57 las autorizaciones o concesiones de vertidos directos contaminantes al mar desde tierra, de forma que se culmine el proceso de adaptación en el plazo máximo de cuatro años.

2. Asimismo en el plazo de dos años y previamente a la inscripción, en su caso, en el correspondiente Registro, la Administración del Estado revisará las características y el cumplimiento de las condiciones de las reservas, adscripciones y concesiones vigentes a la promulgación de esta Ley. Las concesiones podrán ser revocadas, total o parcialmente,

además de por las causas previstas en el título correspondiente, cuando resulten incompatibles con los criterios de ocupación del dominio público establecidos en la presente Ley. La indemnización se determinará, en su caso, por aplicación de lo previsto en las cláusulas de la concesión o, en su defecto, en la legislación en cuya virtud se otorgó aquella.

[...]

Disposición adicional segunda.

El régimen arancelario de las inscripciones que se practiquen en los Registros de la Propiedad de los bienes de dominio público a que se refiere la presente Ley será determinado por Real Decreto, atendiendo al costo del servicio registral.

[...]

§ 39

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 351, de 17 de diciembre de 1954
Última modificación: 31 de octubre de 2015
Referencia: BOE-A-1954-15431

TÍTULO I

Principios generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo primero.

1. Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo treinta y dos del Fuero de los Españoles, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

2. Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abastecimientos, comercio exterior y divisas.

Artículo segundo.

1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.

Artículo tercero.

1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registro fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

Artículo cuarto.

1. Siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.

2. Si de los registros que menciona el artículo tercero resultare la existencia de los titulares a que se refiere el párrafo anterior, será preceptiva su citación en el expediente de expropiación.

Artículo quinto.

1. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo dieciocho, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

2. También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

Artículo sexto.

Los que no puedan enajenar sin permiso o resolución judicial los bienes que administren o disfruten se considerarán, sin embargo, autorizados para verificarlo en los supuestos de la presente Ley. Las cantidades a que ascienda el justo precio se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino previsto en las Leyes vigentes.

Artículo séptimo.

Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior.

Artículo octavo.

La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho.

TÍTULO II

Procedimiento general

CAPÍTULO I

De los requisitos previos a la expropiación forzosa

Artículo noveno.

Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

Artículo diez.

La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.

Artículo once.

En todos los casos no previstos en el artículo anterior y relativos a bienes inmuebles, siempre que no se trate de los que con arreglo a esta Ley se regulan por disposición especial, la declaración de utilidad pública deberá hacerse mediante Ley aprobada en Cortes.

Artículo doce.

Respecto a los bienes muebles, la utilidad pública habrá de ser declarada expresa y singularmente mediante Ley en cada caso, a no ser que ésta u otra Ley hayan autorizado la expropiación para una categoría especial de bienes, en cuyo supuesto bastará el acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo trece.

El interés social determinante de transmisiones forzosas de cosas o derechos, a los fines específicos de los artículos treinta y treinta y uno del Fuero de los Españoles, se sujetará, en cuanto a su declaración, al mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo catorce.

La concesión del título de Empresa de interés nacional llevará aneja, sin más, la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios respecto a las obras y servicios que requiera el cumplimiento de sus fines.

CAPÍTULO II

De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos

Artículo quince.

Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesaria ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate.

Artículo dieciséis.

Cuando se trate de expropiar bienes de la Iglesia, se observará el régimen establecido al efecto en el Concordato vigente, ajustándose en lo demás a lo preceptuado en esta ley.

Artículo diecisiete.

1. A los efectos del artículo quince, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

2. Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.

Artículo dieciocho.

1. Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá información pública durante un plazo de quince días.

2. Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los

Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios.

Artículo diecinueve.

1. Cualquier persona podrá aportar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de la ocupación. En este caso, indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes o la adquisición de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación, como más conveniente al fin que se persigue.

2. En el caso previsto en el párrafo segundo del artículo diecisiete, cualquier persona podrá formular alegaciones, a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

Artículo veinte.

A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Gobernador civil, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites. Sólo tendrán la condición de interesados a estos efectos las personas definidas en los artículos tercero y cuarto.

Artículo veintiuno.

1. El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio.

2. Dicho acuerdo se publicará en igual forma que la prevista en el artículo dieciocho para el acto por el que se ordene la apertura de la información pública.

3. Además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesadas en el procedimiento expropiatorio, si bien en la exclusiva parte que pueda afectarlas.

Artículo veintidós.

1. Contra el acuerdo de necesidad de ocupación se dará recurso de alzada ante el Ministerio correspondiente, que podrán interponer los interesados en el procedimiento expropiatorio, así como las personas que hubieran comparecido en la información pública.

2. El plazo para la interposición del recurso será de diez días, a contar desde la notificación personal o desde la publicación en los «Boletines Oficiales», según los casos.

3. El recurso habrá de resolverse en el plazo de veinte días. La interposición del recurso de alzada surtirá efectos suspensivos hasta tanto se dicte la resolución expresa. Contra la orden ministerial resolutoria del recurso no cabrá reclamar en la vía contencioso-administrativa.

Artículo veintitrés.

Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de diez días. Dicha resolución es susceptible del recurso de alzada previsto en el artículo anterior, y no se dará el recurso contencioso-administrativo, estándose a lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis.

[. . .]

CAPÍTULO IV

Del pago y toma de posesión

Artículo cuarenta y ocho.

1. Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses.
2. El pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria, en el caso en que el expropiado haya manifestado su deseo de recibir el precio precisamente por este medio.

Artículo cuarenta y nueve.

El pago del precio estará exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes o arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, incluso el de pagos del Estado.

Artículo cincuenta.

1. Cuando el propietario rehusare recibir el precio o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente.
2. El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.

Artículo cincuenta y uno.

Hecho efectivo el justo precio, o consignado en la forma prevista en el artículo anterior, podrá ocuparse la finca por vía administrativa o hacer ejercicio del derecho expropiado, siempre que no se hubiera hecho ya en virtud del procedimiento excepcional regulado en el artículo siguiente.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 91.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y 8.5 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, únicamente tendrán la consideración de lugares cuyo acceso depende del consentimiento del titular, en relación con la ocupación de los bienes inmuebles expropiados, además del domicilio de las personas físicas y jurídicas en los términos del artículo 18.2 de la Constitución Española, los locales cerrados sin acceso al público.

Respecto de los demás inmuebles o partes de los mismos en los que no concurren las condiciones expresadas en el párrafo anterior, la Administración expropiante podrá entrar y tomar posesión directamente de ellos, una vez cumplidas las formalidades establecidas en esta Ley, recabando del Delegado del Gobierno, si fuera preciso, el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado para proceder a su ocupación.

Artículo cincuenta y dos.

Excepcionalmente y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada. En el expediente que se eleve al Consejo de Ministros deberá figurar, necesariamente, la oportuna retención de crédito, con cargo al ejercicio en que se prevea la conclusión del expediente expropiatorio y la realización efectiva del pago, por el importe a que ascendería el justiprecio calculado en virtud de las reglas previstas para su determinación en esta Ley. Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento e implicará las siguientes consecuencias:

1. Se entenderá cumplido el trámite de declaración de necesidad de la ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados, según el proyecto y replanteo aprobados y los reformados posteriormente, y dará derecho a su ocupación inmediata.

2. Se notificará a los interesados afectados, según los artículos tercero y cuarto de esta Ley, el día y hora en que ha de levantarse el acta previa a la ocupación. Esta notificación se llevará a efecto con una antelación mínima de ocho días y mediante cédula. Caso de que no conste o no se conozca el domicilio del interesado o interesados, se entregará la cédula al inquilino, colono y ocupante del bien de que se trate, sin perjuicio de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto de esta Ley. Con la misma anticipación se publicarán edictos en los tablones oficiales y, en resumen, en el Boletín Oficial del Estado y en el de la Provincia, en un periódico de la localidad y en dos diarios de la capital de la provincia, si los hubiere.

3. En el día y hora anunciados se constituirán en la finca que se trate de ocupar, el representante de la Administración, acompañado de un perito y del Alcalde o Concejal en que delegue, y reunidos con los propietarios y demás interesados que concurran, levantarán un acta, en la que describirán el bien o derecho expropiable y se harán constar todas las manifestaciones y datos que aporten unos y otros y que sean útiles para determinar los derechos afectados, sus titulares, el valor de aquéllos y los perjuicios determinantes de la rápida ocupación. Tratándose de terrenos cultivados se hará constar el estado y extensión de la cosechas, los nombres de los cultivadores y el precio del arrendamiento o pactos de aparcería en su caso. Si son fincas urbanas se reseñará el nombre de los arrendatarios, el precio de alquiler y, en su caso, la industria que ejerzan. Los interesados pueden hacerse acompañar de sus peritos y un Notario.

4. A la vista del acta previa a la ocupación y de los documentos que obren o se aporten el expediente, y dentro del plazo que se fije al efecto, la Administración formulará las hojas de depósito previo a la ocupación. El depósito equivaldrá a la capitalización, al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentado en un veinte por ciento en el caso de propiedades amillaradas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal o líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente. En los casos de que la finca en cuestión no se expropie más que parcialmente, se prorrateará el valor señalado por esta misma Regla. Si el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término municipal. La cantidad así fijada, que devengará a favor del titular expropiado el interés legal, será consignada en la Caja de Depósitos. Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.

5. La Administración fijará igualmente las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, tales como mudanzas, cosechas pendiente y otras igualmente justificadas, contra cuya determinación no cabrá recurso alguno, si bien, caso de disconformidad del expropiado, el Jurado Provincial reconsiderará la cuestión en el momento de la determinación del justiprecio.

6. Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 51 de esta Ley, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar.

7. Efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expediente para su rápida resolución.

8. En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo, se girará la indemnización establecida en el artículo cincuenta y seis de esta Ley, con la especialidad de que será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquélla en que se hubiera producido la ocupación de que se trata.

Artículo cincuenta y tres.

El acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada

El acta de ocupación, acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá iguales efectos.

Los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Artículo cincuenta y cuatro.

1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.

2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:

a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.

b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.

b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.

c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

4. La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos.

5. En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Artículo cincuenta y cinco.

1. Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de precios al consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este

importe se efectuará por la Administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.

2. Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del Título II de esta Ley.

3. La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los apartados anteriores. Dicho pago o consignación deberá tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto.

[...]

§ 40

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. [Inclusión parcial]

Jefatura del Estado
«BOE» núm. 302, de 18 de diciembre de 2003
Última modificación: 25 de mayo de 2023
Referencia: BOE-A-2003-23186

TÍTULO I

Disposiciones generales del ordenamiento tributario

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Esta ley establece los principios y las normas jurídicas generales del sistema tributario español y será de aplicación a todas las Administraciones tributarias en virtud y con el alcance que se deriva del artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 14.^a y 18.^a de la Constitución.

Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes que aprueban el Convenio y el Concierto Económico en vigor, respectivamente, en la Comunidad Foral de Navarra y en los Territorios Históricos del País Vasco.

2. Esta ley establece, asimismo, los principios y las normas jurídicas generales que regulan las actuaciones de la Administración tributaria por aplicación en España de la normativa sobre asistencia mutua entre los Estados miembros de la Unión Europea o en el marco de los convenios para evitar la doble imposición o de otros convenios internacionales.

A los efectos de esta ley, se entenderá por asistencia mutua el conjunto de acciones de asistencia, colaboración, cooperación y otras de naturaleza análoga que el Estado español preste, reciba o desarrolle con la Unión Europea y otras entidades internacionales o supranacionales, y con otros Estados en virtud de la normativa sobre asistencia mutua entre los Estados miembros de la Unión Europea o en el marco de los convenios para evitar la doble imposición o de otros convenios internacionales. La asistencia mutua podrá comprender la realización de actuaciones ante obligados tributarios.

La asistencia mutua a la que se refiere este apartado participa de la naturaleza jurídica de las relaciones internacionales a las que se refiere el artículo 149.1.3.^a de la Constitución.

Artículo 2. *Concepto, fines y clases de los tributos.*

1. Los tributos son los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuniarias exigidas por una Administración pública como consecuencia de la realización del supuesto

de hecho al que la ley vincula el deber de contribuir, con el fin primordial de obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos.

Los tributos, además de ser medios para obtener los recursos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, podrán servir como instrumentos de la política económica general y atender a la realización de los principios y fines contenidos en la Constitución.

2. Los tributos, cualquiera que sea su denominación, se clasifican en tasas, contribuciones especiales e impuestos:

a) Tasas son los tributos cuyo hecho imponible consiste en la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, la prestación de servicios o la realización de actividades en régimen de derecho público que se refieran, afecten o beneficien de modo particular al obligado tributario, cuando los servicios o actividades no sean de solicitud o recepción voluntaria para los obligados tributarios o no se presten o realicen por el sector privado.

b) Contribuciones especiales son los tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

c) Impuestos son los tributos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Artículo 3. *Principios de la ordenación y aplicación del sistema tributario.*

1. La ordenación del sistema tributario se basa en la capacidad económica de las personas obligadas a satisfacer los tributos y en los principios de justicia, generalidad, igualdad, progresividad, equitativa distribución de la carga tributaria y no confiscatoriedad.

A estos efectos, se prohíbe el establecimiento de cualquier instrumento extraordinario de regularización fiscal que pueda suponer una minoración de la deuda tributaria devengada de acuerdo con la normativa vigente.

2. La aplicación del sistema tributario se basará en los principios de proporcionalidad, eficacia y limitación de costes indirectos derivados del cumplimiento de obligaciones formales y asegurará el respeto de los derechos y garantías de los obligados tributarios.

Artículo 4. *Potestad tributaria.*

1. La potestad originaria para establecer tributos corresponde exclusivamente al Estado, mediante ley.

2. Las comunidades autónomas y las entidades locales podrán establecer y exigir tributos, de acuerdo con la Constitución y las leyes.

3. Las demás entidades de derecho público podrán exigir tributos cuando una ley así lo determine.

Artículo 5. *La Administración tributaria.*

1. A los efectos de esta Ley, la Administración Tributaria estará integrada por los órganos y entidades de derecho público que desarrollen las funciones reguladas en sus títulos III, IV, V, VI y VII.

2. En el ámbito de competencias del Estado, la aplicación de los tributos, el ejercicio de la potestad sancionadora y la función revisora en vía administrativa corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda, en tanto no haya sido expresamente encomendada por Ley a otro órgano o entidad de derecho público.

En los términos previstos en su Ley de creación, dichas competencias corresponden a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, salvo la declaración de nulidad de pleno derecho regulada en el artículo 217 y las reclamaciones económico-administrativas reguladas en el capítulo IV del título V de la presente Ley.

3. Las Comunidades Autónomas y las entidades locales ejercerán las competencias relativas a la aplicación de los tributos y el ejercicio de la potestad sancionadora derivada de dicha aplicación, así como la función revisora en vía administrativa de los actos dictados en

el ejercicio de aquellas, con el alcance y en los términos previstos en la normativa que resulte aplicable y su sistema de fuentes.

Corresponden a la Agencia Estatal de Administración Tributaria las competencias en materia de aplicación de los tributos derivadas o atribuidas por la normativa sobre asistencia mutua.

4. El Estado y las Comunidades Autónomas y las Ciudades con Estatuto de Autonomía podrán suscribir acuerdos de colaboración para la aplicación de los tributos y para el ejercicio de las funciones de revisión en vía administrativa.

5. Asimismo, podrán establecerse fórmulas de colaboración para la aplicación de los tributos entre las entidades locales, así como entre éstas y el Estado o las Comunidades Autónomas.

Artículo 6. *Impugnabilidad de los actos de aplicación de los tributos y de imposición de sanciones.*

El ejercicio de la potestad reglamentaria y los actos de aplicación de los tributos y de imposición de sanciones tienen carácter reglado y son impugnables en vía administrativa y jurisdiccional en los términos establecidos en las leyes.

[...]

TÍTULO III

La aplicación de los tributos

CAPÍTULO I

Principios generales

[...]

Sección 3.^a Colaboración social en la aplicación de los tributos

[...]

Artículo 93. *Obligaciones de información.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como las entidades mencionadas en el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, estarán obligadas a proporcionar a la Administración tributaria toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes con trascendencia tributaria relacionados con el cumplimiento de sus propias obligaciones tributarias o deducidos de sus relaciones económicas, profesionales o financieras con otras personas.

En particular:

a) Los retenedores y los obligados a realizar ingresos a cuenta deberán presentar relaciones de los pagos dinerarios o en especie realizados a otras personas o entidades.

b) Las sociedades, asociaciones, colegios profesionales u otras entidades que, entre sus funciones, realicen la de cobro de honorarios profesionales o de derechos derivados de la propiedad intelectual, industrial, de autor u otros por cuenta de sus socios, asociados o colegiados, deberán comunicar estos datos a la Administración tributaria.

A la misma obligación quedarán sujetas aquellas personas o entidades, incluidas las bancarias, crediticias o de mediación financiera en general que, legal, estatutaria o habitualmente, realicen la gestión o intervención en el cobro de honorarios profesionales o en el de comisiones, por las actividades de captación, colocación, cesión o mediación en el mercado de capitales.

c) Las personas o entidades depositarias de dinero en efectivo o en cuentas, valores u otros bienes de deudores a la Administración tributaria en período ejecutivo estarán obligadas a informar a los órganos de recaudación y a cumplir los requerimientos efectuados por los mismos en el ejercicio de sus funciones.

d) Las personas y entidades que, por aplicación de la normativa vigente, conocieran o estuvieran en disposición de conocer la identificación de los beneficiarios últimos de las acciones deberán cumplir ante la Administración tributaria con los requerimientos u obligaciones de información que reglamentariamente se establezcan respecto a dicha identificación.

e) Las personas jurídicas o entidades deberán comunicar a la Administración tributaria la identificación de los titulares reales de las mismas. A tal efecto, tendrán la consideración de titulares reales los definidos conforme al apartado 2 del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

2. Las obligaciones a las que se refiere el apartado anterior deberán cumplirse con carácter general en la forma y plazos que reglamentariamente se determinen, o mediante requerimiento individualizado de la Administración tributaria que podrá efectuarse en cualquier momento posterior a la realización de las operaciones relacionadas con los datos o antecedentes requeridos.

3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este artículo no podrá ampararse en el secreto bancario.

Los requerimientos individualizados relativos a los movimientos de cuentas corrientes, depósitos de ahorro y a plazo, cuentas de préstamos y créditos y demás operaciones activas y pasivas, incluidas las que se reflejen en cuentas transitorias o se materialicen en la emisión de cheques u otras órdenes de pago, de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y cuantas entidades se dediquen al tráfico bancario o crediticio, podrán efectuarse en el ejercicio de las funciones de inspección o recaudación, previa autorización del órgano de la Administración tributaria que reglamentariamente se determine.

Los requerimientos individualizados deberán precisar los datos identificativos del cheque u orden de pago de que se trate, o bien las operaciones objeto de investigación, los obligados tributarios afectados, titulares o autorizados, y el período de tiempo al que se refieren.

La investigación realizada según lo dispuesto en este apartado podrá afectar al origen y destino de los movimientos o de los cheques u otras órdenes de pago, si bien en estos casos no podrá exceder de la identificación de las personas y de las cuentas en las que se encuentre dicho origen y destino.

4. Los funcionarios públicos, incluidos los profesionales oficiales, estarán obligados a colaborar con la Administración tributaria suministrando toda clase de información con trascendencia tributaria de la que dispongan, salvo que sea aplicable:

a) El secreto del contenido de la correspondencia.

b) El secreto de los datos que se hayan suministrado a la Administración para una finalidad exclusivamente estadística.

c) El secreto del protocolo notarial, que abarcará los instrumentos públicos a los que se refieren los artículos 34 y 35 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, y los relativos a cuestiones matrimoniales, con excepción de los referentes al régimen económico de la sociedad conyugal.

5. La obligación de los demás profesionales de facilitar información con trascendencia tributaria a la Administración tributaria no alcanzará a los datos privados no patrimoniales que conozcan por razón del ejercicio de su actividad cuya revelación atente contra el honor o la intimidad personal y familiar. Tampoco alcanzará a aquellos datos confidenciales de sus clientes de los que tengan conocimiento como consecuencia de la prestación de servicios profesionales de asesoramiento o defensa.

Los profesionales no podrán invocar el secreto profesional para impedir la comprobación de su propia situación tributaria.

Artículo 94. *Autoridades sometidas al deber de informar y colaborar.*

1. Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejercen

funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, participarán en la gestión o exacción de los tributos mediante las advertencias, repercusiones y retenciones, documentales o pecuniarias, de acuerdo con lo previsto en las leyes o disposiciones reglamentarias vigentes.

2. A las mismas obligaciones quedarán sujetos los partidos políticos, sindicatos y asociaciones empresariales.

3. Los juzgados y tribunales deberán facilitar a la Administración tributaria, de oficio o a requerimiento de la misma, cuantos datos con trascendencia tributaria se desprendan de las actuaciones judiciales de las que conozcan, respetando, en su caso, el secreto de las diligencias sumariales.

4. El Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias y la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo, así como la Secretaría de ambas comisiones, facilitarán a la Administración tributaria cuantos datos con trascendencia tributaria obtengan en el ejercicio de sus funciones, de oficio, con carácter general o mediante requerimiento individualizado en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Los órganos de la Administración tributaria podrán utilizar la información suministrada para la regularización de la situación tributaria de los obligados en el curso del procedimiento de comprobación o de inspección, sin que sea necesario efectuar el requerimiento al que se refiere el apartado 3 del artículo anterior.

5. La cesión de datos de carácter personal que se deba efectuar a la Administración tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, en los apartados anteriores de este artículo o en otra norma de rango legal, no requerirá el consentimiento del afectado. En este ámbito no será de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 95. *Carácter reservado de los datos con trascendencia tributaria.*

1. Los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria en el desempeño de sus funciones tienen carácter reservado y sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de los tributos o recursos cuya gestión tenga encomendada y para la imposición de las sanciones que procedan, sin que puedan ser cedidos o comunicados a terceros, salvo que la cesión tenga por objeto:

a) La colaboración con los órganos jurisdiccionales y el Ministerio Fiscal en la investigación o persecución de delitos que no sean perseguibles únicamente a instancia de persona agraviada.

b) La colaboración con otras Administraciones tributarias a efectos del cumplimiento de obligaciones fiscales en el ámbito de sus competencias.

c) La colaboración con la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y con las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social en la lucha contra el fraude en la cotización y recaudación de las cuotas del sistema de Seguridad Social y contra el fraude en la obtención y disfrute de las prestaciones a cargo del sistema; así como para la determinación del nivel de aportación de cada usuario en las prestaciones del Sistema Nacional de Salud.

d) La colaboración con las Administraciones públicas para la prevención y lucha contra el delito fiscal y contra el fraude en la obtención o percepción de ayudas o subvenciones a cargo de fondos públicos o de la Unión Europea, incluyendo las medidas oportunas para prevenir, detectar y corregir el fraude, la corrupción y los conflictos de intereses que afecten a los intereses financieros de la Unión Europea.

e) La colaboración con las comisiones parlamentarias de investigación en el marco legalmente establecido.

f) La protección de los derechos e intereses de los menores e incapacitados por los órganos jurisdiccionales o el Ministerio Fiscal.

g) La colaboración con el Tribunal de Cuentas en el ejercicio de sus funciones de fiscalización de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

h) La colaboración con los jueces y tribunales para la ejecución de resoluciones judiciales firmes. La solicitud judicial de información exigirá resolución expresa en la que, previa ponderación de los intereses públicos y privados afectados en el asunto de que se trate y por haberse agotado los demás medios o fuentes de conocimiento sobre la existencia de bienes y derechos del deudor, se motive la necesidad de recabar datos de la Administración tributaria.

i) La colaboración con el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, con la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo y con la Secretaría de ambas comisiones, en el ejercicio de sus funciones respectivas.

j) La colaboración con órganos o entidades de derecho público encargados de la recaudación de recursos públicos no tributarios para la correcta identificación de los obligados al pago y con la Dirección General de Tráfico para la práctica de las notificaciones a los mismos, dirigidas al cobro de tales recursos.

k) La colaboración con las Administraciones públicas para el desarrollo de sus funciones, previa autorización de los obligados tributarios a que se refieran los datos suministrados.

l) La colaboración con la Intervención General de la Administración del Estado en el ejercicio de sus funciones de control de la gestión económico-financiera, el seguimiento del déficit público, el control de subvenciones y ayudas públicas y la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales de las entidades del Sector Público.

m) La colaboración con la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos mediante la cesión de los datos, informes o antecedentes necesarios para la localización de los bienes y derechos susceptibles de ser embargados o decomisados en un determinado proceso penal, previa acreditación de esta circunstancia.

n) La colaboración con las entidades responsables de los procedimientos de adjudicación de contratos y concesión de subvenciones vinculadas a la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en relación con el análisis sistemático de riesgo de conflicto de interés.

2. En los casos de cesión previstos en el apartado anterior, la información de carácter tributario deberá ser suministrada preferentemente mediante la utilización de medios informáticos o telemáticos. Cuando las Administraciones públicas puedan disponer de la información por dichos medios, no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados de la Administración tributaria en relación con dicha información.

3. La Administración tributaria adoptará las medidas necesarias para garantizar la confidencialidad de la información tributaria y su uso adecuado.

Cuantas autoridades o funcionarios tengan conocimiento de estos datos, informes o antecedentes estarán obligados al más estricto y completo sigilo respecto de ellos, salvo en los casos citados. Con independencia de las responsabilidades penales o civiles que pudieran derivarse, la infracción de este particular deber de sigilo se considerará siempre falta disciplinaria muy grave.

Cuando se aprecie la posible existencia de un delito no perseguible únicamente a instancia de persona agraviada, la Administración tributaria deducirá el tanto de culpa o remitirá al Ministerio Fiscal relación circunstanciada de los hechos que se estimen constitutivos de delito. También podrá iniciarse directamente el oportuno procedimiento mediante querrela a través del Servicio Jurídico competente.

4. El carácter reservado de los datos establecido en este artículo no impedirá la publicidad de los mismos cuando ésta se derive de la normativa de la Unión Europea.

5. Los retenedores y obligados a realizar ingresos a cuenta sólo podrán utilizar los datos, informes o antecedentes relativos a otros obligados tributarios para el correcto cumplimiento y efectiva aplicación de la obligación de realizar pagos a cuenta. Dichos datos deberán ser comunicados a la Administración tributaria en los casos previstos en la normativa propia de cada tributo.

Salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, los referidos datos, informes o antecedentes tienen carácter reservado. Los retenedores y obligados a realizar ingresos a cuenta quedan sujetos al más estricto y completo sigilo respecto de ellos.

6. La cesión de información en el ámbito de la asistencia mutua se regirá por lo dispuesto en el artículo 177 ter de esta Ley.

Artículo 95 bis. *Publicidad de situaciones de incumplimiento relevante de las obligaciones tributarias.*

1. La Administración Tributaria acordará la publicación periódica de listados comprensivos de deudores a la Hacienda Pública, incluidos los que tengan la condición de deudores al haber sido declarados responsables solidarios, por deudas o sanciones tributarias cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que el importe total de las deudas y sanciones tributarias pendientes de ingreso, incluidas en su caso las que se hubieran exigido tras la declaración de responsabilidad solidaria, supere el importe de 600.000 euros.

b) Que dichas deudas o sanciones tributarias no hubiesen sido pagadas transcurrido el plazo original de ingreso en periodo voluntario.

En el supuesto de deudas incluidas en acuerdos de declaración de responsabilidad será necesario que haya transcurrido el plazo de pago del artículo 62.2 de esta Ley tras la notificación del acuerdo de declaración de responsabilidad y, en su caso, del acuerdo de exigencia de pago.

A efectos de lo dispuesto en este artículo no se incluirán aquellas deudas y sanciones tributarias que se encuentren aplazadas o suspendidas.

2. En dichos listados se incluirá la siguiente información:

a) La identificación de los deudores conforme al siguiente detalle:

- Personas Físicas: nombre apellidos y NIF.
- Personas Jurídicas y entidades del artículo 35.4 de esta Ley: razón o denominación social completa y NIF.

b) El importe conjunto de las deudas y sanciones pendientes de pago tenidas en cuenta a efectos de la publicación.

3. En el ámbito del Estado, la publicidad regulada en este artículo se referirá exclusivamente a los tributos de titularidad estatal para los que la aplicación de los tributos, el ejercicio de la potestad sancionadora y las facultades de revisión estén atribuidas en exclusiva a los órganos de la Administración Tributaria del Estado no habiendo existido delegación alguna de competencias en estos ámbitos a favor de las Comunidades Autónomas o Entes Locales.

La publicidad regulada en este artículo resultará de aplicación respecto a los tributos que integran la deuda aduanera.

4. La determinación de la concurrencia de los requisitos exigidos para la inclusión en el listado tomará como fecha de referencia el 31 de diciembre del año anterior al del acuerdo de publicación, cualquiera que sea la cantidad pendiente de ingreso a la fecha de dicho acuerdo.

La propuesta de inclusión en el listado será comunicada al deudor afectado, que podrá formular alegaciones en el plazo de 10 días contados a partir del siguiente al de recepción de la comunicación. A estos efectos será suficiente para entender realizada dicha comunicación la acreditación por parte de la Administración Tributaria de haber realizado un intento de notificación de la misma que contenga el texto íntegro de su contenido en el domicilio fiscal del interesado.

En el caso de que los deudores paguen la totalidad de la cantidad adeudada a la fecha de referencia antes de la finalización del plazo para formular alegaciones, no se incluirán en los listados comprensivos de deudores a la Hacienda Pública por deudas o sanciones tributarias.

Las alegaciones habrán de referirse exclusivamente a la existencia de errores materiales, de hecho o aritméticos en relación con los requisitos señalados en el apartado 1 o a los pagos efectuados por el deudor a que se refiere el párrafo anterior, debiéndose aportar en este caso justificación fehaciente de dichos pagos.

Como consecuencia del trámite de alegaciones, la Administración podrá acordar la rectificación del listado cuando se acredite fehacientemente que no concurren los requisitos legales determinados en el apartado 1 o cuando a la conclusión del plazo para formular alegaciones se hubiera satisfecho la totalidad de las deudas o sanciones tributarias.

Dicha rectificación también podrá ser acordada de oficio.

Practicadas las rectificaciones oportunas, se dictará el acuerdo de publicación.

La notificación del acuerdo se entenderá producida con su publicación y la del listado.

Mediante Orden Ministerial se establecerán la fecha de publicación, que deberá producirse en todo caso durante el primer semestre de cada año, y los correspondientes ficheros y registros.

La publicación se efectuará en todo caso por medios electrónicos, debiendo adoptarse las medidas necesarias para impedir la indexación de su contenido a través de motores de búsqueda en Internet y los listados dejarán de ser accesibles una vez transcurridos tres meses desde la fecha de publicación.

El tratamiento de datos necesarios para la publicación se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos), y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, así como por su normativa de desarrollo.

5. En el ámbito de competencias del Estado, será competente para dictar los acuerdos de publicación regulados en este artículo el Director General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

6. En la publicación del listado se especificará que la situación en el mismo reflejada es la existente a la fecha de referencia señalada en el apartado 4, sin que la publicación del listado resulte afectada por las actuaciones realizadas por el deudor con posterioridad a dicha fecha de referencia, salvo que se verifique el pago en los casos y con los requisitos señalados en dicho apartado.

Lo dispuesto en este artículo no afectará en modo alguno al régimen de impugnación establecido en esta Ley en relación con las actuaciones y procedimientos de los que se deriven las deudas y sanciones tributarias ni tampoco a las actuaciones y procedimientos de aplicación de los tributos iniciados o que se pudieran iniciar con posterioridad en relación con las mismas.

Las actuaciones desarrolladas en el procedimiento establecido en este artículo en orden a la publicación de la información en el mismo regulada no constituyen causa de interrupción a los efectos previstos en el artículo 68 de esta Ley.

7. El acuerdo de publicación del listado pondrá fin a la vía administrativa.

[...]

CAPÍTULO III

Actuaciones y procedimiento de gestión tributaria

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 117. *La gestión tributaria.*

1. La gestión tributaria consiste en el ejercicio de las funciones administrativas dirigidas a:

a) La recepción y tramitación de declaraciones, autoliquidaciones, comunicaciones de datos y demás documentos con trascendencia tributaria.

b) La comprobación y realización de las devoluciones previstas en la normativa tributaria.

c) El reconocimiento y comprobación de la procedencia de los beneficios e incentivos fiscales, así como de los regímenes tributarios especiales, mediante la tramitación del correspondiente procedimiento de gestión tributaria.

- d) El control y los acuerdos de simplificación relativos a la obligación de facturar, en cuanto tengan trascendencia tributaria.
- e) La realización de actuaciones de control del cumplimiento de la obligación de presentar declaraciones tributarias y de otras obligaciones formales.
- f) La realización de actuaciones de verificación de datos.
- g) La realización de actuaciones de comprobación de valores.
- h) La realización de actuaciones de comprobación limitada.
- i) La práctica de liquidaciones tributarias derivadas de las actuaciones de verificación y comprobación realizadas.
- j) La emisión de certificados tributarios.
- k) La expedición y, en su caso, revocación del número de identificación fiscal, en los términos establecidos en la normativa específica.
- l) La elaboración y mantenimiento de los censos tributarios.
- m) La información y asistencia tributaria.
- n) La realización de las demás actuaciones de aplicación de los tributos no integradas en las funciones de inspección y recaudación.

2. Las actuaciones y el ejercicio de las funciones a las que se refiere el apartado anterior se realizarán de acuerdo con lo establecido en esta ley y en su normativa de desarrollo.

Artículo 118. *Formas de iniciación de la gestión tributaria.*

De acuerdo con lo previsto en la normativa tributaria, la gestión tributaria se iniciará:

- a) Por una autoliquidación, por una comunicación de datos o por cualquier otra clase de declaración.
- b) Por una solicitud del obligado tributario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 de esta ley.
- c) De oficio por la Administración tributaria.

Artículo 119. *Declaración tributaria.*

1. Se considerará declaración tributaria todo documento presentado ante la Administración tributaria donde se reconozca o manifieste la realización de cualquier hecho relevante para la aplicación de los tributos.

La presentación de una declaración no implica aceptación o reconocimiento por el obligado tributario de la procedencia de la obligación tributaria.

2. Reglamentariamente podrán determinarse los supuestos en que sea admisible la declaración verbal o la realizada mediante cualquier otro acto de manifestación de conocimiento.

3. Las opciones que según la normativa tributaria se deban ejercitar, solicitar o renunciar con la presentación de una declaración no podrán rectificarse con posterioridad a ese momento, salvo que la rectificación se presente en el período reglamentario de declaración.

4. En la liquidación resultante de un procedimiento de aplicación de los tributos podrán aplicarse las cantidades que el obligado tributario tuviera pendientes de compensación o deducción, sin que a estos efectos sea posible modificar tales cantidades pendientes mediante la presentación de declaraciones complementarias o solicitudes de rectificación después del inicio del procedimiento de aplicación de los tributos.

Artículo 120. *Autoliquidaciones.*

1. Las autoliquidaciones son declaraciones en las que los obligados tributarios, además de comunicar a la Administración los datos necesarios para la liquidación del tributo y otros de contenido informativo, realizan por sí mismos las operaciones de calificación y cuantificación necesarias para determinar e ingresar el importe de la deuda tributaria o, en su caso, determinar la cantidad que resulte a devolver o a compensar.

2. Las autoliquidaciones presentadas por los obligados tributarios podrán ser objeto de verificación y comprobación por la Administración, que practicará, en su caso, la liquidación que proceda.

3. Cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación de acuerdo con el procedimiento que se regule reglamentariamente. No obstante, cuando lo establezca la normativa propia del tributo, la rectificación deberá ser realizada por el obligado tributario mediante la presentación de una autoliquidación rectificativa, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine una devolución derivada de la normativa del tributo y hubieran transcurrido seis meses sin que se hubiera ordenado el pago por causa imputable a la Administración tributaria, ésta abonará el interés de demora del artículo 26 de esta Ley sobre el importe de la devolución que proceda, sin necesidad de que el obligado lo solicite. A estos efectos, el plazo de seis meses comenzará a contarse a partir de la finalización del plazo para la presentación de la autoliquidación o, si éste hubiese concluido, a partir de la presentación de la solicitud de rectificación o de la autoliquidación rectificativa.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine la devolución de un ingreso indebido, la Administración tributaria abonará el interés de demora en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 32 de esta Ley.

No obstante, cuando la rectificación de una autoliquidación implique una minoración del importe a ingresar de la autoliquidación previa y no origine una cantidad a devolver, se mantendrá la obligación de pago hasta el límite del importe a ingresar resultante de la rectificación.

4. Cuando lo establezca la normativa propia del tributo, el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación rectificativa, utilizando el modelo normalizado de autoliquidación que se apruebe conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 98 de esta Ley, con la finalidad de rectificar, completar o modificar otra autoliquidación presentada con anterioridad.

Artículo 121. *Comunicación de datos.*

Se considera comunicación de datos la declaración presentada por el obligado tributario ante la Administración para que ésta determine la cantidad que, en su caso, resulte a devolver. Se entenderá solicitada la devolución mediante la presentación de la citada comunicación.

Artículo 122. *Declaraciones, autoliquidaciones y comunicaciones complementarias o sustitutivas.*

1. Los obligados tributarios podrán presentar autoliquidaciones complementarias, o declaraciones o comunicaciones complementarias o sustitutivas, dentro del plazo establecido para su presentación o con posterioridad a la finalización de dicho plazo, siempre que no haya prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria. En este último caso tendrán el carácter de extemporáneas.

2. Las autoliquidaciones complementarias tendrán como finalidad completar o modificar las presentadas con anterioridad y se podrán presentar cuando de ellas resulte un importe a ingresar superior al de la autoliquidación anterior o una cantidad a devolver o a compensar inferior a la anteriormente autoliquidada. En los demás casos, se estará a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 120 de esta Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y salvo que específicamente se establezca otra cosa, cuando con posterioridad a la aplicación de una exención, deducción o incentivo fiscal se produzca la pérdida del derecho a su aplicación por incumplimiento de los requisitos a que estuviese condicionado, el obligado tributario deberá incluir en la autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se hubiera producido el incumplimiento la cuota o cantidad derivada de la exención, deducción o incentivo fiscal aplicado de forma indebida en los períodos impositivos anteriores junto con los intereses de demora.

3. Los obligados tributarios podrán presentar declaraciones o comunicaciones de datos complementarias o sustitutivas, haciendo constar si se trata de una u otra modalidad, con la finalidad de completar o reemplazar las presentadas con anterioridad.

[. . .]

CAPÍTULO V

Actuaciones y procedimiento de recaudación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 160. *La recaudación tributaria.*

1. La recaudación tributaria consiste en el ejercicio de las funciones administrativas conducentes al cobro de las deudas tributarias.

2. La recaudación de las deudas tributarias podrá realizarse:

a) En período voluntario, mediante el pago o cumplimiento del obligado tributario en los plazos previstos en el artículo 62 de esta ley.

b) En período ejecutivo, mediante el pago o cumplimiento espontáneo del obligado tributario o, en su defecto, a través del procedimiento administrativo de apremio.

Artículo 161. *Recaudación en período ejecutivo.*

1. El período ejecutivo se inicia:

a) En el caso de deudas liquidadas por la Administración tributaria, el día siguiente al del vencimiento del plazo establecido para su ingreso en el artículo 62 de esta ley.

b) En el caso de deudas a ingresar mediante autoliquidación presentada sin realizar el ingreso, al día siguiente de la finalización del plazo que establezca la normativa de cada tributo para dicho ingreso o, si éste ya hubiere concluido, el día siguiente a la presentación de la autoliquidación.

2. La presentación de una solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario impedirá el inicio del período ejecutivo durante la tramitación de dichos expedientes.

No obstante lo anterior, las solicitudes a las que se refiere el párrafo anterior así como las solicitudes de suspensión y pago en especie no impedirán el inicio del período ejecutivo cuando anteriormente se hubiera denegado, respecto de la misma deuda tributaria, otra solicitud previa de aplazamiento, fraccionamiento, compensación, suspensión o pago en especie en período voluntario habiéndose abierto otro plazo de ingreso sin que se hubiera producido el mismo.

La interposición de un recurso o reclamación en tiempo y forma contra una sanción impedirá el inicio del período ejecutivo hasta que la sanción sea firme en vía administrativa y haya finalizado el plazo para el ingreso voluntario del pago.

La declaración de concurso no suspenderá el plazo voluntario de pago de las deudas que tengan la calificación de concursal de acuerdo con el texto refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, sin perjuicio de que las actuaciones del período ejecutivo se rijan por lo dispuesto en dicho texto refundido.

3. Iniciado el período ejecutivo, la Administración tributaria efectuará la recaudación de las deudas liquidadas o autoliquidadas a las que se refiere el apartado 1 de este artículo por el procedimiento de apremio sobre el patrimonio del obligado al pago.

4. El inicio del período ejecutivo determinará la exigencia de los intereses de demora y de los recargos del período ejecutivo en los términos de los artículos 26 y 28 de esta ley y, en su caso, de las costas del procedimiento de apremio.

Artículo 162. *Facultades de la recaudación tributaria.*

1. Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se

reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley.

Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 169 de esta ley.

2. Los funcionarios que desempeñen funciones de recaudación desarrollarán las actuaciones materiales que sean necesarias en el curso del procedimiento de apremio. Los obligados tributarios deberán atenderles en sus actuaciones y les prestarán la debida colaboración en el desarrollo de sus funciones.

Si el obligado tributario no cumpliera las resoluciones o requerimientos que al efecto se hubiesen dictado, se podrá acordar, previo apercibimiento, la ejecución subsidiaria de dichas resoluciones o requerimientos, mediante acuerdo del órgano competente.

Sección 2.^a Procedimiento de apremio

Subsección 1.^a Normas generales

Artículo 163. *Carácter del procedimiento de apremio.*

1. El procedimiento de apremio es exclusivamente administrativo. La competencia para entender del mismo y resolver todas sus incidencias corresponde únicamente a la Administración tributaria.

2. El procedimiento administrativo de apremio no será acumulable a los judiciales ni a otros procedimientos de ejecución. Su iniciación o tramitación no se suspenderá por la iniciación de aquéllos, salvo cuando proceda de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 2/1987, de 18 de mayo, de Conflictos Jurisdiccionales, o con las normas del artículo siguiente.

La Administración tributaria velará por el ámbito de potestades que en esta materia le atribuye la Ley de conformidad con lo previsto en la legislación de conflictos jurisdiccionales.

3. El procedimiento de apremio se iniciará e impulsará de oficio en todos sus trámites y, una vez iniciado, sólo se suspenderá en los casos y en la forma prevista en la normativa tributaria.

Artículo 164. *Concurrencia de procedimientos.*

1. Sin perjuicio del respeto al orden de prelación que para el cobro de los créditos viene establecido por la ley en atención a su naturaleza, en caso de concurrencia del procedimiento de apremio para la recaudación de los tributos con otros procedimientos de ejecución, ya sean singulares o universales, judiciales o no judiciales, la preferencia para la ejecución de los bienes trabados en el procedimiento vendrá determinada con arreglo a las siguientes reglas:

1.º Cuando concurra con otros procesos o procedimientos singulares de ejecución, el procedimiento de apremio será preferente si el embargo efectuado en el curso del procedimiento de apremio fuera el más antiguo.

2.º Cuando concurra con otros procesos o procedimientos concursales o universales de ejecución, el procedimiento de apremio será preferente para la ejecución de los bienes o derechos embargados en el mismo, siempre que el embargo acordado en el mismo se hubiera efectuado con anterioridad a la fecha de declaración del concurso.

Para ambos casos, se estará a la fecha de la diligencia de embargo del bien o derecho.

2. En caso de concurso de acreedores se aplicará lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal y, en su caso, en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, sin que ello impida que se dicte la correspondiente providencia de apremio y se devenguen los recargos del período ejecutivo si se dieran las condiciones para ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso o bien se trate de créditos contra la masa.

3. Los jueces y tribunales colaborarán con la Administración tributaria facilitando a los órganos de recaudación los datos relativos a procesos concursales o universales de ejecución que precisen para el ejercicio de sus funciones.

Asimismo tendrán este deber de colaboración, respecto de sus procedimientos, cualesquiera órganos administrativos con competencia para tramitar procedimientos de ejecución.

4. El carácter privilegiado de los créditos tributarios otorga a la Hacienda Pública el derecho de abstención en los procesos concursales. No obstante, la Hacienda Pública podrá suscribir en el curso de estos procesos los acuerdos o convenios previstos en la legislación concursal, así como acordar, de conformidad con el deudor y con las garantías que se estimen oportunas, unas condiciones singulares de pago, que no pueden ser más favorables para el deudor que las recogidas en el convenio o acuerdo que ponga fin al proceso judicial. Este privilegio podrá ejercerse en los términos previstos en la legislación concursal. Igualmente podrá acordar la compensación de dichos créditos en los términos previstos en la normativa tributaria.

Para la suscripción y celebración de los acuerdos y convenios a que se refiere el párrafo anterior se requerirá únicamente la autorización del órgano competente de la Administración tributaria.

Artículo 165. *Suspensión del procedimiento de apremio.*

1. El procedimiento de apremio se suspenderá en la forma y con los requisitos previstos en las disposiciones reguladoras de los recursos y reclamaciones económico-administrativas, y en los restantes supuestos previstos en la normativa tributaria.

2. El procedimiento de apremio se suspenderá de forma automática por los órganos de recaudación, sin necesidad de prestar garantía, cuando el interesado demuestre que se ha producido en su perjuicio error material, aritmético o de hecho en la determinación de la deuda, que la misma ha sido ingresada, condonada, compensada, aplazada o suspendida o que ha prescrito el derecho a exigir el pago.

3. Cuando un tercero pretenda el levantamiento del embargo por entender que le pertenece el dominio o titularidad de los bienes o derechos embargados o cuando considere que tiene derecho a ser reintegrado de su crédito con preferencia a la Hacienda Pública, formulará reclamación de tercería ante el órgano administrativo competente.

4. Si se interpone tercería de dominio se suspenderá el procedimiento de apremio en lo que se refiere a los bienes y derechos controvertidos, una vez que se hayan adoptado las medidas de aseguramiento que procedan.

5. Si la tercería fuera de mejor derecho proseguirá el procedimiento hasta la realización de los bienes y el producto obtenido se consignará en depósito a resultas de la resolución de la tercería.

Artículo 166. *Conservación de actuaciones.*

1. Cuando se declare la nulidad de determinadas actuaciones del procedimiento de apremio se dispondrá la conservación de las no afectadas por la causa de la nulidad.

2. La anulación de los recargos u otros componentes de la deuda tributaria distintos de la cuota o de las sanciones no afectará a la validez de las actuaciones realizadas en el curso del procedimiento de apremio respecto a los componentes de la deuda tributaria o sanciones no anulados.

Subsección 2.^a Iniciación y desarrollo del procedimiento de apremio

Artículo 167. *Iniciación del procedimiento de apremio.*

1. El procedimiento de apremio se iniciará mediante providencia notificada al obligado tributario en la que se identificará la deuda pendiente, se liquidarán los recargos a los que se refiere el artículo 28 de esta ley y se le requerirá para que efectúe el pago.

2. La providencia de apremio será título suficiente para iniciar el procedimiento de apremio y tendrá la misma fuerza ejecutiva que la sentencia judicial para proceder contra los bienes y derechos de los obligados tributarios.

3. Contra la providencia de apremio sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción total de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Solicitud de aplazamiento, fraccionamiento o compensación en período voluntario y otras causas de suspensión del procedimiento de recaudación.
- c) Falta de notificación de la liquidación.
- d) Anulación de la liquidación.
- e) Error u omisión en el contenido de la providencia de apremio que impida la identificación del deudor o de la deuda apremiada.

4. Si el obligado tributario no efectuara el pago dentro del plazo al que se refiere el apartado 5 del artículo 62 de esta ley, se procederá al embargo de sus bienes, advirtiéndose así en la providencia de apremio.

Artículo 168. *Ejecución de garantías.*

Si la deuda tributaria estuviera garantizada se procederá en primer lugar a ejecutar la garantía a través del procedimiento administrativo de apremio.

No obstante, la Administración tributaria podrá optar por el embargo y enajenación de otros bienes o derechos con anterioridad a la ejecución de la garantía cuando ésta no sea proporcionada a la deuda garantizada o cuando el obligado lo solicite, señalando bienes suficientes al efecto. En estos casos, la garantía prestada quedará sin efecto en la parte asegurada por los embargos.

Artículo 169. *Práctica del embargo de bienes y derechos.*

1. Con respeto siempre al principio de proporcionalidad, se procederá al embargo de los bienes y derechos del obligado tributario en cuantía suficiente para cubrir:

- a) El importe de la deuda no ingresada.
- b) Los intereses que se hayan devengado o se devenguen hasta la fecha del ingreso en el Tesoro.
- c) Los recargos del período ejecutivo.
- d) Las costas del procedimiento de apremio.

2. Si la Administración y el obligado tributario no hubieran acordado otro orden diferente en virtud de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, se embargarán los bienes del obligado teniendo en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el obligado.

Si los criterios establecidos en el párrafo anterior fueran de imposible o muy difícil aplicación, los bienes se embargarán por el siguiente orden:

- a) Dinero efectivo o en cuentas abiertas en entidades de crédito.
- b) Créditos, efectos, valores y derechos realizables en el acto o a corto plazo.
- c) Sueldos, salarios y pensiones.
- d) Bienes inmuebles.
- e) Intereses, rentas y frutos de toda especie.
- f) Establecimientos mercantiles o industriales.
- g) Metales preciosos, piedras finas, joyería, orfebrería y antigüedades.
- h) Bienes muebles y semovientes.
- i) Créditos, efectos, valores y derechos realizables a largo plazo.

3. A efectos de embargo se entiende que un crédito, efecto, valor o derecho es realizable a corto plazo cuando, en circunstancias normales y a juicio del órgano de recaudación, pueda ser realizado en un plazo no superior a seis meses. Los demás se entienden realizables a largo plazo.

4. Siguiendo el orden establecido según los criterios del apartado 2 de este artículo, se embargarán sucesivamente los bienes o derechos conocidos en ese momento por la Administración tributaria hasta que se presuma cubierta la deuda. En todo caso, se embargarán en último lugar aquéllos para cuya traba sea necesaria la entrada en el domicilio del obligado tributario.

A solicitud del obligado tributario se podrá alterar el orden de embargo si los bienes que señale garantizan el cobro de la deuda con la misma eficacia y prontitud que los que preferentemente deban ser trabados y no se causa con ello perjuicio a terceros.

5. No se embargarán los bienes o derechos declarados inembargables por las leyes ni aquellos otros respecto de los que se presume que el coste de su realización pudiera exceder del importe que normalmente podría obtenerse en su enajenación.

Artículo 170. *Diligencia de embargo y anotación preventiva.*

1. Cada actuación de embargo se documentará en diligencia, que se notificará a la persona con la que se entienda dicha actuación.

Efectuado el embargo de los bienes o derechos, la diligencia se notificará al obligado tributario y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen llevado a cabo con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado tributario cuando los bienes embargados sean gananciales y a los condueños o cotitulares de los mismos.

2. Si los bienes embargados fueran inscribibles en un registro público, la Administración tributaria tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el registro correspondiente. A tal efecto, el órgano competente expedirá mandamiento, con el mismo valor que si se tratara de mandamiento judicial de embargo, solicitándose, asimismo, que se emita certificación de las cargas que figuren en el registro. El registrador hará constar por nota al margen de la anotación de embargo la expedición de esta certificación, expresando su fecha y el procedimiento al que se refiera.

En ese caso, el embargo se notificará a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación.

La anotación preventiva así practicada no alterará la prelación que para el cobro de los créditos tributarios establece el artículo 77 de esta ley, siempre que se ejercite la tercería de mejor derecho. En caso contrario, prevalecerá el orden registral de las anotaciones de embargo.

3. Contra la diligencia de embargo sólo serán admisibles los siguientes motivos de oposición:

- a) Extinción de la deuda o prescripción del derecho a exigir el pago.
- b) Falta de notificación de la providencia de apremio.
- c) Incumplimiento de las normas reguladoras del embargo contenidas en esta ley.
- d) Suspensión del procedimiento de recaudación.

4. Cuando se embarguen bienes muebles, la Administración tributaria podrá disponer su depósito en la forma que se determine reglamentariamente.

5. Cuando se ordene el embargo de establecimiento mercantil o industrial o, en general, de los bienes y derechos integrantes de una empresa, si se aprecia que la continuidad de las personas que ejercen la dirección de la actividad pudiera perjudicar la solvencia del obligado tributario, el órgano competente, previa audiencia del titular del negocio u órgano de administración de la entidad, podrá acordar el nombramiento de un funcionario que ejerza de administrador o que intervenga en la gestión del negocio en la forma que reglamentariamente se establezca, fiscalizando previamente a su ejecución aquellos actos que se concreten en el acuerdo administrativo.

6. La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición de disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento.

El recurso contra la medida de prohibición de disponer solo podrá fundarse en la falta de alguno de los presupuestos de hecho que permiten su adopción.

La medida se alzará cuando por cualquier causa se extinga el embargo de las participaciones o acciones pertenecientes al obligado tributario. Asimismo, la Administración tributaria podrá acordar el levantamiento de la prohibición de disponer cuando su mantenimiento pudiera producir perjuicios de difícil o imposible reparación, debidamente acreditados por la sociedad.

Artículo 171. *Embargo de bienes o derechos en entidades de crédito o de depósito.*

1. Cuando la Administración tributaria tenga conocimiento de la existencia de fondos, valores, títulos u otros bienes entregados o confiados a una determinada oficina de una entidad de crédito u otra persona o entidad depositaria, podrá disponer su embargo en la cuantía que proceda. En la diligencia de embargo deberá identificarse el bien o derecho conocido por la Administración actuante, pero el embargo podrá extenderse, sin necesidad de identificación previa, al resto de los bienes o derechos existentes en dicha persona o entidad, dentro del ámbito estatal, autonómico o local que corresponda a la jurisdicción respectiva de cada Administración tributaria ordenante del embargo.

Si de la información suministrada por la persona o entidad depositaria en el momento del embargo se deduce que los fondos, valores, títulos u otros bienes existentes no son homogéneos o que su valor excede del importe señalado en el apartado 1 del artículo 169, se concretarán por el órgano competente los que hayan de quedar trabados.

2. Cuando los fondos o valores se encuentren depositados en cuentas a nombre de varios titulares sólo se embargará la parte correspondiente al obligado tributario. A estos efectos, en el caso de cuentas de titularidad indistinta con solidaridad activa frente al depositario o de titularidad conjunta mancomunada, el saldo se presumirá dividido en partes iguales, salvo que se pruebe una titularidad material diferente.

3. Cuando en la cuenta afectada por el embargo se efectúe habitualmente el abono de sueldos, salarios o pensiones, deberán respetarse las limitaciones establecidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mediante su aplicación sobre el importe que deba considerarse sueldo, salario o pensión del deudor. A estos efectos se considerará sueldo, salario o pensión el importe ingresado en dicha cuenta por ese concepto en el mes en que se practique el embargo o, en su defecto, en el mes anterior.

Artículo 172. *Enajenación de los bienes embargados.*

1. La enajenación de los bienes embargados se realizará mediante subasta, concurso o adjudicación directa, en los casos y condiciones que se fijen reglamentariamente.

El acuerdo de enajenación únicamente podrá impugnarse si las diligencias de embargo se han tenido por notificadas de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 112 de esta ley. En ese caso, contra el acuerdo de enajenación sólo serán admisibles los motivos de impugnación contra las diligencias de embargo a los que se refiere el apartado 3 del artículo 170 de esta ley.

2. El procedimiento de apremio podrá concluir con la adjudicación de bienes a la Hacienda Pública cuando se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles cuya adjudicación pueda interesar a la Hacienda Pública y no se hubieran adjudicado en el procedimiento de enajenación.

La adjudicación se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación.

3. La Administración tributaria no podrá proceder a la enajenación de los bienes y derechos embargados en el curso del procedimiento de apremio hasta que el acto de liquidación de la deuda tributaria ejecutada sea firme, salvo en los supuestos de fuerza mayor, bienes perecederos, bienes en los que exista un riesgo de pérdida inminente de valor o cuando el obligado tributario solicite de forma expresa su enajenación.

4. En cualquier momento anterior a la adjudicación de bienes, la Administración tributaria liberará los bienes embargados si el obligado extingue la deuda tributaria y las costas del procedimiento de apremio.

Subsección 3.^a Terminación del procedimiento de apremio

Artículo 173. *Terminación del procedimiento de apremio.*

1. El procedimiento de apremio termina:
 - a) Con el pago de la cantidad debida a que se refiere el apartado 1 del artículo 169 de esta ley.
 - b) Con el acuerdo que declare el crédito total o parcialmente incobrable, una vez declarados fallidos todos los obligados al pago.
 - c) Con el acuerdo de haber quedado extinguida la deuda por cualquier otra causa.
2. En los casos en que se haya declarado el crédito incobrable, el procedimiento de apremio se reanuda, dentro del plazo de prescripción, cuando se tenga conocimiento de la solvencia de algún obligado al pago.

Sección 3.^a Procedimiento frente a responsables y sucesores

Subsección 1.^a Procedimiento frente a los responsables

Artículo 174. *Declaración de responsabilidad.*

1. La responsabilidad podrá ser declarada en cualquier momento posterior a la práctica de la liquidación o a la presentación de la autoliquidación, salvo que la ley disponga otra cosa.
2. La competencia para iniciar el procedimiento de declaración de responsabilidad y para dictar el acto administrativo de declaración de responsabilidad corresponde al órgano de recaudación.
3. El trámite de audiencia previo a los responsables no excluirá el derecho que también les asiste a formular con anterioridad a dicho trámite las alegaciones que estimen pertinentes y a aportar la documentación que consideren necesaria.
4. El acto de declaración de responsabilidad será notificado a los responsables. El acto de notificación tendrá el siguiente contenido:
 - a) Texto íntegro del acuerdo de declaración de responsabilidad, con indicación del presupuesto de hecho habilitante y las liquidaciones a las que alcanza dicho presupuesto.
 - b) Medios de impugnación que pueden ser ejercitados contra dicho acto, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos.
 - c) Lugar, plazo y forma en que deba ser satisfecho el importe exigido al responsable.
5. En el recurso o reclamación contra el acuerdo de derivación de responsabilidad podrá impugnarse el presupuesto de hecho habilitante y las liquidaciones a las que alcanza dicho presupuesto, sin que como consecuencia de la resolución de estos recursos o reclamaciones puedan revisarse las liquidaciones que hubieran adquirido firmeza para otros obligados tributarios, sino únicamente el importe de la obligación del responsable que haya interpuesto el recurso o la reclamación.

No obstante, en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 42 de esta Ley no podrán impugnarse las liquidaciones a las que alcanza dicho presupuesto, sino el alcance global de la responsabilidad. Asimismo, en los supuestos previstos en el citado apartado no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 212.3 de esta Ley, tanto si el origen del importe derivado procede de deudas como de sanciones tributarias.
6. El plazo concedido al responsable para efectuar el pago en período voluntario será el establecido en el apartado 2 del artículo 62 de esta ley.

Si el responsable no realiza el pago en dicho plazo, la deuda le será exigida en vía de apremio, extendiéndose al recargo del período ejecutivo que proceda según el artículo 28 de esta ley.

Artículo 175. *Procedimiento para exigir la responsabilidad solidaria.*

1. El procedimiento para exigir la responsabilidad solidaria, según los casos, será el siguiente:

a) Cuando la responsabilidad haya sido declarada y notificada al responsable en cualquier momento anterior al vencimiento del período voluntario de pago original de la deuda que se deriva, bastará con requerirle el pago una vez transcurrido dicho período.

b) En los demás casos, una vez transcurrido el período voluntario de pago original de la deuda que se deriva, el órgano competente dictará acto de declaración de responsabilidad que se notificará al responsable.

2. El que pretenda adquirir la titularidad de explotaciones y actividades económicas y al objeto de limitar la responsabilidad solidaria contemplada en el párrafo c) del apartado 1 del artículo 42 de esta ley, tendrá derecho, previa la conformidad del titular actual, a solicitar de la Administración certificación detallada de las deudas, sanciones y responsabilidades tributarias derivadas de su ejercicio. La Administración tributaria deberá expedir dicha certificación en el plazo de tres meses desde la solicitud. En tal caso quedará la responsabilidad del adquirente limitada a las deudas, sanciones y responsabilidades contenidas en la misma. Si la certificación se expidiera sin mencionar deudas, sanciones o responsabilidades o no se facilitara en el plazo señalado, el solicitante quedará exento de la responsabilidad a la que se refiere dicho artículo.

Artículo 176. *Procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria.*

Una vez declarados fallidos el deudor principal y, en su caso, los responsables solidarios, la Administración tributaria dictará acto de declaración de responsabilidad, que se notificará al responsable subsidiario.

Subsección 2.^a Procedimiento frente a los sucesores

Artículo 177. *Procedimiento de recaudación frente a los sucesores.*

1. Fallecido cualquier obligado al pago de la deuda tributaria, el procedimiento de recaudación continuará con sus herederos y, en su caso, legatarios, sin más requisitos que la constancia del fallecimiento de aquél y la notificación a los sucesores, con requerimiento del pago de la deuda tributaria y costas pendientes del causante.

Cuando el heredero alegue haber hecho uso del derecho a deliberar, se suspenderá el procedimiento de recaudación hasta que transcurra el plazo concedido para ello, durante el cual podrá solicitar de la Administración tributaria la relación de las deudas tributarias pendientes del causante, con efectos meramente informativos.

Mientras la herencia se encuentre yacente, el procedimiento de recaudación de las deudas tributarias pendientes podrá continuar dirigiéndose contra sus bienes y derechos, a cuyo efecto se deberán entender las actuaciones con quien ostente su administración o representación.

2. Disuelta y liquidada una sociedad o entidad, el procedimiento de recaudación continuará con sus socios, partícipes o cotitulares, una vez constatada la extinción de la personalidad jurídica.

Disuelta y liquidada una fundación, el procedimiento de recaudación continuará con los destinatarios de sus bienes y derechos.

La Administración tributaria podrá dirigirse contra cualquiera de los socios, partícipes, cotitulares o destinatarios, o contra todos ellos simultánea o sucesivamente, para requerirles el pago de la deuda tributaria y costas pendientes.

[. . .]

Disposición adicional vigésima. *Tributos integrantes de la deuda aduanera.*

1. Conforme a lo derivado del artículo 7.1, lo dispuesto en esta Ley será de aplicación respecto de los tributos que integran la deuda aduanera prevista en la normativa de la Unión Europea, en tanto no se oponga a la misma. En particular, resultará de aplicación lo dispuesto en los párrafos siguientes:

a) Las liquidaciones de la deuda aduanera, cualquiera que fuese el procedimiento de aplicación de los tributos en que se hubieren practicado, tendrán carácter provisional

mientras no transcurra el plazo máximo previsto en la normativa de la Unión Europea para su notificación al obligado tributario. El carácter provisional de dichas liquidaciones no impedirá en ningún caso la posible regularización posterior de la obligación tributaria cuando se den las condiciones previstas en la normativa de la Unión Europea.

b) En los procedimientos de aplicación de los tributos, los efectos del incumplimiento del plazo máximo para dictar resolución y de la falta de resolución serán los previstos en la normativa de la Unión Europea. En el supuesto de no preverse en ella el efecto del silencio administrativo, éste se considerará siempre negativo. Asimismo, no procederá declarar en ningún caso la caducidad del procedimiento, salvo que transcurra el plazo máximo previsto en la normativa de la Unión Europea para notificar la deuda al obligado tributario.

c) La comprobación de valores regulada en la subsección 4.^a de la sección 2.^a del capítulo III del título III de esta Ley no será de aplicación cuando se trate de determinar el valor en aduana, resultando de aplicación lo dispuesto en la normativa de la Unión Europea.

d) No será de aplicación a las declaraciones aduaneras lo previsto en el artículo 27 de esta Ley.

2. La revisión de los actos de aplicación de los tributos que integran la deuda aduanera, en aquellos casos en los que la normativa de la Unión Europea reserve a la Comisión la emisión de una Decisión favorable en relación a la no contracción a posteriori, la condonación o la devolución de la deuda aduanera, se efectuará con las especialidades que se describen en los siguientes apartados:

a) Cuando el acto de aplicación de los tributos haya sido sometido a una Decisión de la Comisión, el órgano revisor nacional competente, desde el momento en que tenga conocimiento de dicha circunstancia, suspenderá el procedimiento de revisión hasta que haya recaído la resolución de dicha Comisión y la misma haya adquirido firmeza.

b) Cuando el acto de aplicación de los tributos esté vinculado a una Decisión adoptada por la Comisión, la revisión no podrá extenderse al contenido de dicha Decisión.

c) Cuando el acto de aplicación de los tributos haya sido dictado sin someter la posible no contracción a posteriori, condonación o devolución de la deuda aduanera a la Decisión de la Comisión y el órgano revisor considere, conforme a lo dispuesto en la normativa de la Unión Europea, que procede tal sometimiento, suspenderá el procedimiento e instará a la Administración Tributaria para que someta el asunto a la Comisión.

d) Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho de los interesados a la interposición de los recursos que procedan contra las Decisiones de la Comisión ante las instituciones competentes de la Unión Europea y del eventual planteamiento por los órganos nacionales revisores competentes de una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Disposición adicional vigésimo primera. *Suspensión en supuestos de tramitación de procedimientos amistosos.*

En caso de que, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, se simultanee un procedimiento amistoso en materia de imposición directa previsto en los convenios o tratados internacionales con un procedimiento de revisión de los regulados en el Título V de esta Ley, se suspenderá este último hasta que finalice el procedimiento amistoso.

Disposición adicional vigésimo segunda. *Obligaciones de información y de diligencia debida relativas a cuentas financieras en el ámbito de la asistencia mutua.*

1. Las instituciones financieras deberán identificar la residencia de las personas que ostenten la titularidad o el control de determinadas cuentas financieras, y suministrar información a la Administración Tributaria respecto de tales cuentas, conforme a lo dispuesto en la Directiva 2011/16/UE, del Consejo, de 15 de febrero de 2011, relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad, modificada por la Directiva 2014/107/UE, del Consejo, de 9 de diciembre de 2014, por lo que se refiere a la obligatoriedad del intercambio automático de información en el ámbito de la fiscalidad, y a lo dispuesto en el Acuerdo

Multilateral entre Autoridades Competentes sobre intercambio automático de información de cuentas financieras.

Asimismo, las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras estarán obligadas a identificar su residencia fiscal ante las instituciones financieras en las que se encuentren abiertas las citadas cuentas. Reglamentariamente se desarrollarán las obligaciones de identificación de residencia y suministro de información, así como las normas de diligencia debida que deberán aplicar las instituciones financieras respecto de las cuentas financieras abiertas en ellas para identificar la residencia fiscal de las personas que ostenten la titularidad o el control de aquellas.

2. Las infracciones y sanciones derivadas del incumplimiento de la obligación de suministro de información prevista en el apartado 1 de esta disposición adicional se regularán por lo dispuesto en el Título IV de esta Ley.

3. Constituye infracción tributaria el incumplimiento de la obligación de identificar la residencia de las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras conforme a las normas de diligencia debida a que se refiere el apartado 1 de esta disposición adicional, siempre que tal incumplimiento no determine el incumplimiento de la obligación de suministro de información respecto de las citadas cuentas.

Constituye infracción tributaria comunicar a la institución financiera datos falsos, incompletos o inexactos en relación con las declaraciones que resulten exigibles a las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras en orden a la identificación de su residencia fiscal, cuando se derive de ello la incorrecta identificación de la residencia fiscal de las citadas personas.

4. La infracción tributaria señalada en el primer párrafo del apartado anterior se considerará como grave, y será sancionada con multa fija de 200 euros por cada persona respecto de la que se hubiera producido el incumplimiento.

La infracción tributaria señalada en el segundo párrafo del apartado anterior se considerará como grave, y será sancionada con multa fija de 300 euros.

5. En relación con las declaraciones que resulten exigibles a las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras abiertas a partir de 1 de enero de 2016 en orden a la identificación de su residencia fiscal a los efectos previstos en esta disposición adicional, su falta de aportación a la institución financiera en el plazo de 90 días desde que se hubiese solicitado la apertura de la cuenta determinará que ésta no realice cargos, abonos, ni cualesquiera otras operaciones en la misma hasta el momento de su aportación.

6. Las pruebas documentales, las declaraciones que resulten exigibles a las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras y demás información utilizada en cumplimiento de las obligaciones de información y de diligencia debida a que se refiere esta disposición adicional deberán estar a disposición de la Administración Tributaria hasta la finalización del quinto año siguiente a aquel en el que se deba suministrar la información respecto de las citadas cuentas.

7. Toda institución financiera obligada a comunicar información conforme a lo dispuesto en la presente disposición deberá comunicar a cada persona física sujeta a comunicación de información, que la información sobre ella objeto de dicha obligación de comunicación será comunicada a la Administración tributaria y transferida al Estado miembro que corresponda con arreglo a la Directiva 2011/16/UE y los acuerdos internacionales indicados en la presente disposición. Dicha comunicación debe realizarse antes del 31 de enero del año natural siguiente al primer año en que la cuenta sea una cuenta sujeta a comunicación de información. Asimismo, la institución financiera facilitará a la persona física con suficiente antelación toda la información que esta tenga derecho a recibir para que pueda ejercer su derecho a la protección de sus datos personales y, en cualquier caso, antes de que la información por ella recopilada sea suministrada a la Administración tributaria.

8. Lo dispuesto en los apartados 5 y 6 será igualmente de aplicación en relación con las obligaciones de información y de diligencia debida relativas a cuentas financieras conforme a lo dispuesto en el Acuerdo entre los Estados Unidos de América y el Reino de España para la mejora del cumplimiento fiscal internacional y la implementación de la Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA.

Asimismo, en el caso de cuentas abiertas durante el año 2015 respecto de las que a 1 de enero de 2016 no se hubiesen aportado las declaraciones a que se refiere el apartado 5,

su falta de aportación a la institución financiera en el plazo de 60 días desde dicha fecha determinará que ésta no realice cargos, abonos, ni cualesquiera otras operaciones en la misma hasta el momento de su aportación.

[. . .]

Información relacionada

- Véase la Resolución 2/2004, de 16 de julio, de la Dirección General de Tributos, relativa a la responsabilidad de los contratistas o subcontratistas regulada en el art. 43. [Ref. BOE-A-2004-13413](#).