III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24253 *Resolución de 29 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad junto con una escritura de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. R. B., en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Inmobiliaria Cuello Ramón, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2, doña Ana del Carmen Cantarero Roa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad junto con una escritura de rectificación.

Hechos

I

Se presentó el día 25 de febrero de 2026 en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2 escritura otorgada el día 1 de diciembre de 2000 ante el notario de Zaragoza, don José Gómez Pascual, de constitución de una sociedad, con aportación de fincas, junto con escritura complementaria otorgada el día 23 de febrero de 2026 por el notario de Zaragoza, don Luis Arturo Pérez Collados. Unos días después, el día 2 de marzo de 2026, tuvo entrada telemática instancia privada suscrita por una de las otorgantes, doña E. C. R., alegando vicios del consentimiento de la escritura de fecha 23 de febrero de 2026.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Protocolo/Autos 545/2026 de don/doña Luis Arturo Pérez Collados de Zaragoza.
Entrada: 1338/2026.
Asiento: N.º 611 del diario 2026.
Nota de calificación.

Doña Ana Cantarero Roa, Registradora del Registro de la Propiedad de Zaragoza Dos, previa calificación del precedente documento, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar, que ha resuelto no practicar los asientos solicitados por los siguientes motivos que lo impiden y en base a:

Hechos

Hechos [sic]

Se presenta escritura de 1 de diciembre de 2000 otorgada por el Notario de Zaragoza Don José Gómez Pascual de constitución de una sociedad, con aportación de fincas, junto con escritura complementaria de 23 de febrero de 2026 otorgada por el Notario de Zaragoza Don Luis Arturo Pérez Collado, ambas el 25 de febrero de 2026.

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

Unos días después, el 2 de marzo, entra telemáticamente instancia privada suscrita por una de las otorgantes, por parte de Doña E. C. R., alegando vicios del consentimiento de la escritura de 23 de febrero de 2026. Se procede a exponer los hechos:

I. Por la escritura de 1 de diciembre de 2000 otorgada por Don J. G. P., Doña C. B. L., su hija Doña M. V. R. B., y sus nietas Doña M. E. C. R. y Doña M. C. C. R. constituyen una sociedad mercantil de responsabilidad limitada (Inmobiliaria Cuello Ramón S.L) aportando fincas de todas las comparecientes y entre otras, las siguientes fincas: la 14.720 y la 14.722. Esta escritura no se inscribió en el Registro.

II. Las dos fincas citadas fueron aportadas a un proyecto de reparcelación que sí fue objeto de inscripción, por lo que ahora no están vigentes, correspondiéndose con la finca 70.080. En esta finca de resultado se adjudicó una cuota de 3,94 en nuda propiedad a Doña C. C. R. y el usufructo a Doña M. V. R. B., una cuota de 3,94 en nuda propiedad a Doña M. E. C R. y en usufructo a Doña M. V. R. B., y una cuota de 7,88 en pleno dominio a Doña M. V. R. B.

III. Se presenta ahora la escritura de 1 de diciembre del 2000 junto con una escritura complementaria otorgada por el Notario de Zaragoza Don Luis Arturo Pérez Collado el 23 de febrero de 2026, en la que comparecen Doña M. V. R. B., Doña M. E. C. R. y Doña M. C. C. R.

De acuerdo con esta escritura:

1. Doña C. B. L. falleció el 23 de septiembre de 2009 en estado de viuda, y dejando como herederas a sus dos nietas Doña M. E. C. R. y Doña M. C. C. R. según testamento, pero no se acompaña ni el testamento ni la escritura de herencia.

2. Se señala que conforme a la escritura de 1 de diciembre de 2000 se constituyó una sociedad, se desembolsó el capital social y se aportaron una serie de fincas entre otras las dos citadas, que luego se aportaron a un proyecto de reparcelación que sí fue objeto de inscripción, y adjudicándose unas cuotas en la finca de resultado a las tres comparecientes. Que las tres comparecientes son las únicas socias y administradoras solidarias de Inmobiliaria Cuello Ramón S.L.

3. Que conforme a la escritura de constitución de sociedad del 2000 consideran que las cuotas en la finca de resultado de la reparcelación, no deben constar a favor de las comparecientes como particulares, sino a favor de Inmobiliaria Cuello Ramón S.L., pues al hacerse la reparcelación las fincas ya se habían aportado a la sociedad, y se solicita al registro la inscripción de la cuota de la finca de resultado a favor de dicha sociedad, y así lo otorgan las tres comparecientes como administradoras y causahabientes de la socia constituyente Doña C. B. L.

IV. El 2 de marzo de 2026, se presenta instancia por Doña M. E. C. R. (una de las otorgantes de ambas escritura, la de 1 de diciembre del 2000 y la de 23 de febrero de 2026) en la que expone, entre otras cosas, que: impugna el consentimiento prestado en la escritura de 23 de febrero de 2026 por no haberse cumplido las debidas garantías de información exigible en el otorgamiento de instrumentos públicos, que el documento no fue leído íntegramente y que no se le facilitó copia en el acto de firma.

Solicita a este registro que se deje constancia registral de la existencia de impugnación expresa del consentimiento en el título notarial, que en el caso de presentación de la escritura otorgada en 2026 se tenga en cuenta la existencia de controversia jurídica sobre la validez del consentimiento, que se practiquen anotaciones, notas marginales o asientos para salvaguardar sus derechos y que se le notifique cualquier asiento de presentación o acto que afecte a sus fincas.

No impugna, sin embargo, el consentimiento prestado en la escritura del 2000 en la cual, la operación jurídica era exactamente la misma, solo que se ha tenido que actualizar la descripción de las fincas, al haber sido objeto de una reparcelación.

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación, entre otros extremos, a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

1. Teniendo en cuenta lo expuesto en los hechos y que la registradora que suscribe no estuvo presente en el acto de otorgamiento de la escritura y no puede saberse cómo se otorgó, se procede a suspender tanto la inscripción de la escritura de 26 de febrero de 2026 complementaria de la escritura de 1 de diciembre del 2000 como la solicitud de Doña M. E. C. R. de dejar constancia en la finca de la impugnación de su consentimiento al acto otorgado, por ser algo que excede de la esfera registral y porque su instancia no es título hábil conforme al artículo 3 LH para causar asientos en este registro. La controversia surgida debe aclararse por la [sic] partes intervinientes o por procedimiento judicial, quedando en tanto suspendida la inscripción de las escrituras presentadas y sin que se pueda practicar asiento alguno de impugnación del consentimiento sobre las fincas mientras no lo solicite un juez al efecto.

2. Fallecida Doña C. B. L., y siendo esta una de las otorgantes de la escritura inicial del 2000, debe acreditarse su fallecimiento, así como acompañar su testamento y títulos complementarios para comprobar quienes son sus herederas y asegurar la validez de la segunda escritura que complementa a la primera.

El artículo 14 de la Ley Hipotecaria dispone que: “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.”

La resolución de 12 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirma la necesidad de aportar los documentos complementarios del fallecido. Así por analogía con la elevación a público, en el caso de elevación a público de un documento privado de compraventa tras el fallecimiento de uno de los firmantes, este debe hacerse necesariamente con el consentimiento de todos sus herederos para que sea inscribible según resolución de 5 de junio de 2025, y por tanto, en este caso, objeto de calificación deben acompañarse los documentos complementarios para comprobar que otorgan la nueva escritura complementaria las herederas de la fallecida.

Contra la presente calificación (…)

Zaragoza, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Cantarero Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Zaragoza a día once de marzo del dos mil veintiséis».

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Borja, doña Claudia Elisa Gómez León, quien confirmó, el día 7 de abril de 2026, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. V. R. B., en nombre y representación y como administradora única de la sociedad «Inmobiliaria Cuello Ramón, S.L.», interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 en virtud en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I. (…)

III. Fondo. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso ha de recaer exclusivamente sobre las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación recurrida; en este caso, sobre la procedencia o improcedencia de suspender la inscripción de la escritura otorgada el 23 de febrero de 2026 por la mera existencia de una manifestación unilateral posterior de una de las otorgantes, D.ª M. E. C R., cuestionando el consentimiento prestado en la citada escritura.

De acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, y dentro de los límites propios de la función calificadora, el Registrador califica la legalidad formal del título, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto por lo que resulte del propio título presentado y de los asientos del Registro, no pudiendo sustituir el contenido y eficacia del instrumento público por alegaciones extracartulares no judicializadas.

Precisamente la suspensión recurrida desconoce indebidamente el consentimiento válidamente prestado por D.ª M. E. C. R. en el otorgamiento de 23 de febrero de 2026, pese a que dicho consentimiento resulta afirmado por el propio título público y reforzado por la fe pública notarial.

Debe partirse de que, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, el Notario da fe de haber leído íntegramente la escritura o haber permitido su lectura, a elección de los comparecientes, y de haberles advertido de su derecho a leerla por sí, entendiéndose, a efectos del artículo 25 de la Ley del Notariado, cumplida la exigencia de lectura íntegra cuando el contenido del instrumento haya sido comunicado con extensión suficiente para el cabal conocimiento de su alcance y efectos.

Asimismo, el citado precepto impone al Notario dar fe de que, tras la lectura, los comparecientes han quedado debidamente informados del contenido del instrumento y han prestado libremente su consentimiento. Y eso es exactamente lo que sucede en este caso.

Es decir, el examen de la adecuación a la legalidad del otorgamiento, es decir, la dación de fe por el Notario (significa) que el otorgamiento ha tenido lugar en las circunstancias que expresa el art. 193 (lectura), hechas las reservas y advertencias legales a que se refiere el art. 194 y firmada la escritura en la forma dispuesta en el art. 195, tras lo cual el Notario autoriza el documento", o sea, que la adecuación del otorgamiento a la legalidad se limita, según el Alto Tribunal, a que la escena de lectura del documento, instrucción de reservas y advertencias y prestación del consentimiento por las partes, se desarrolla con normalidad ante el Notario (de acuerdo con los artículos 193 y siguientes del Reglamento).

Así, el Notario autorizante hace constar expresamente en la página 11 de la citada escritura:

"Yo, el Notario, doy fe de la identidad de las comparecientes, de que, a mi juicio, tal como se actúa, se tiene capacidad y legitimación y de que se ha prestado libremente el

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

consentimiento para este acto y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a su voluntad debidamente informada".

Este juicio notarial, amparado además por los artículos 1 y 17 bis 2 b) de la Ley del Notariado y 1218 del Código Civil refrendado por el art. 319 LEC, goza de presunción de veracidad y validez, no pudiendo quedar desvirtuado por una mera manifestación unilateral posterior formalizada en documento privado. Admitir la tesis contraria equivaldría a desvirtuar la seguridad jurídica preventiva que articula nuestro sistema notarial y registral, pues permitiría que cualquier escritura pública pudiera quedar paralizada o cuestionada por la sola manifestación unilateral y ex post de uno de los otorgantes, sin declaración judicial alguna, erosionando indebidamente la autoridad del juicio notarial y la confianza del tráfico jurídico en el instrumento público.

De lo anterior se deduce que la inscripción necesita, como presupuesto esencial, un título legítimo, un título que no tenga tacha ni sospecha de nulidad ni de anulabilidad. Y ese marchamo de legitimidad solo puede dárselo quién está presente en el momento de la perfección y de la consumación del contrato, esto es, en el momento de la verdad: el Notario. El Notario está en contacto directo con los otorgantes, de quienes recibe sus deseos, sus intenciones y finalmente su declaración de voluntad negocial; participa activamente en la construcción del negocio jurídico, lo ahorma y lo adecua a la legalidad vigente, en el momento mismo de su realización.

Pero es que, a mayor abundamiento, la propia D.ª M. E. C. R., cuya supuesta falta de consentimiento pretende erigirse en fundamento de la suspensión recurrida, ha venido desplegando, como hemos acreditado documentalmente en los Hechos del presente recurso, una conducta continuada reveladora de conocimiento, participación y aceptación de la operación jurídica ahora cuestionada. Así:

1. Intervino en diciembre de 2000 en la escritura fundacional de la sociedad de responsabilidad limitada "Inmobiliaria Cuello Ramón, S.L.", aportando las fincas que posteriormente fueron objeto del proceso de reparcelación, lo que evidencia su conocimiento originario y participación directa en la realidad jurídica cuya adecuación registral ahora se pretende.
2. Intervino activamente en la actuación reparcelatoria desde el año 2006, formando parte incluso como Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Área de Intervención (…) del PGOU de Zaragoza, circunstancia reveladora de su pleno conocimiento, participación y aceptación de la operación urbanística que constituye antecedente directo de la subsanación ahora pretendida (…)
3. Intervino asimismo en la escritura de adición y adjudicación de herencia otorgada en 2011 tras el fallecimiento de D.ª C. B. L., en virtud de la cual se adjudicaron las participaciones sociales titularidad de la causante en "Inmobiliaria Cuello Ramón, S.L.", evidenciando nuevamente su pleno conocimiento y participación en la realidad societaria ahora objeto de regularización.
4. Tal y como se acredita mediante el Acta Notarial de 29 de abril de 2026 (…) y en la que se protocolizan las conversaciones de WhatsApp mantenidas entre D.ª M. C. C. (apoderada, socia e interviniente en la escritura de constitución y escritura del 23 de febrero de 2026) y D.ª M. E. C. R.: resulta acreditado que, con suficiente antelación, esta última no solo conocía con antelación el contenido y finalidad de la escritura otorgada el 23 de febrero de 2026, "1- La propiedad de (…), se puso en la sociedad, pero no se registró a nombre de la sociedad. Se hizo la reparcelación y ahora no hay manera de resolverlo para su venta…" sino que ya había recibido su borrador el día 15 de febrero, a la espera de concretar detalles como el domicilio actual de los intervinientes y estado civil sin formular objeción, reserva ni oposición alguna (…)».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de noviembre de 2001, 2 de enero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 12 de noviembre de 2010, 1 y 6 de julio de 2011, 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 7, 8 y 28 de mayo, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013 y 11 y 26 de junio, 8, 10, 27, 28 y 29 de julio y 23 de octubre de 2015.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de 1 fecha de diciembre de 2000 autorizada por el notario de Zaragoza, don José Gómez Pascual, de constitución de una sociedad, con aportación de fincas, junto con escritura complementaria de fecha 23 de febrero de 2026 autorizada por el notario de Zaragoza, don Luis Arturo Pérez Collado.

Con fecha 2 de marzo de 2026, tiene entrada en el Registro de la Propiedad instancia privada suscrita por una de las otorgantes, doña E. C. R., alegando vicios del consentimiento de la escritura de fecha 23 de febrero de 2026.

En dicha instancia privada, doña E. C. R. impugna el consentimiento prestado en la escritura de fecha 23 de febrero de 2026 por, supuestamente, no haberse cumplido las debidas garantías de información exigible en el otorgamiento de instrumentos público, que el documento no fue leído íntegramente y que no se le facilitó copia en el acto de firma. Solicita que se deje constancia registral de la existencia de impugnación expresa del consentimiento en el título notarial, que en el caso de presentación de la escritura otorgada en el año 2026 se tenga en cuenta la existencia de controversia jurídica sobre la validez del consentimiento, que se practiquen anotaciones, notas marginales o asientos para salvaguardar sus derechos y que se le notifique cualquier asiento de presentación o acto que afecte a sus fincas. No impugna, sin embargo, el consentimiento prestado en la escritura del año 2000 en la cual, la operación jurídica era exactamente la misma, solo que se ha tenido que actualizar la descripción de las fincas, al haber sido objeto de una reparcelación.

La registradora señala dos defectos, pero únicamente se recurre el primero, en el que la registradora manifiesta lo siguiente: «1. Teniendo en cuenta lo expuesto en los hechos y que la registradora que suscribe no estuvo presente en el acto de otorgamiento de la escritura y no puede saberse cómo se otorgó, se procede a suspender tanto la inscripción de la escritura de 26 de febrero de 2026 complementaria de la escritura de 1 de diciembre del 2000 como la solicitud de Doña M. E. C. R. de dejar constancia en la finca de la impugnación de su consentimiento al acto otorgado, por ser algo que excede de la esfera registral y porque su instancia no es título hábil conforme al artículo 3 LH para causar asientos en este registro. La controversia surgida debe aclararse por la [sic] partes intervinientes o por procedimiento judicial, quedando en tanto suspendida la inscripción de las escrituras presentadas y sin que se pueda practicar asiento alguno de impugnación del consentimiento sobre las fincas mientras no lo solicite un juez al efecto».

2. Este mismo Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de mayo de 1999, 13 de noviembre de 2001, 2 de enero de 2005 y 14 de diciembre de 2015) ha advertido del limitado alcance que debe darse a los documentos presentados en los Registros al objeto con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar dicha calificación, y que no deben interferir en ésta pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de obtener un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

Por tanto, la pretensión de dejar constancia registral de una impugnación de consentimiento mediante una instancia privada y solicitar que el registrador actúe preventivamente frente a una futura presentación de un título no es posible por las vías

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es

del procedimiento registral, ya que la función calificadora tiene unos límites legales estrictos y los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es una instancia privada, con objeto de poner en conocimiento de la registradora que una de las otorgantes manifiesta que existe una controversia jurídica sobre la validez del consentimiento.

Tal documento no constituye en modo alguno título inscribible, circunstancia que por sí sola lo excluye de presentación en el Libro Diario (artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su reglamento), sin que por tanto puedan ser tenidos en cuenta por la registradora en el ejercicio de su función calificadora, pues conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores calificarán las escrituras públicas, «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

El artículo 1218 del Código Civil dispone que «los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros».

Por su parte el artículo 319.1 de la Ley de enjuiciamiento Civil dispone: «1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella».

Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, y la registradora debiera conocer, una instancia de las características indicadas no debe ser objeto de presentación en el Libro Diario y no debe ser tenido en cuenta, como se ha dicho, en la calificación. No debe olvidarse que el artículo 17 bis.2.a) de la Ley del Notariado dispone: «Con independencia del soporte electrónico, informático o digital en que se contenga el documento público notarial, el notario deberá dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes».

Descartada la posibilidad de tomar en consideración la referida instancia, la registradora en el ejercicio de su labor calificadora debe atender únicamente a la escritura pública de constitución de sociedad junto con la escritura de rectificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto objeto de recurso en los términos expuestos anteriormente.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24253
Verificable en https://www.boe.es