

- Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 LHM y PSD).
- Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 LH)
- De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 LHM y PSD). En este último caso, la competencia está determinada por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado. En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al RBM y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL DOGC

por María TENZA LLORENTE

Resolución de 1.617/2014. 2-7-2014

(DOGC 17-7-2014)

Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO.

En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma, dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el art. 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación a la primera de estas materias, la dicción literal del artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16-1-2014 antes citada, que parte de la base de que la competencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al artículo 478 de la Ley 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer Fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exigencias de las declaraciones de obra nueva, la Disposición Final 1.^a del TR de la Ley de Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, y siguiendo los pronunciamientos de la STC 61/1997, de 20-3-1997, así como algunas Resoluciones de la DGRN, recordar que

corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (art. 51 del TR 2/2008, de 20-6-2008), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa. En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió en la Resolución de 27-4-2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo art. 52 del RD 1.093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del art. 64.2 de la Ley 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo. Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el art. 53 a) del RD 1.093/1997, de 4-7-1997, y la DGRN, sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el art. 187.2.r) del D. Legislativo 1/2010, de 3-8-2010, por el que se aprueba el TR de la Ley de Urbanismo y los artículos 5.1 letra r) y 30 del D. 64/2014, de 13-5-2014, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la Resolución de 10-2-2010 y Segundo de las Resoluciones 27-12-2011 y 24-2-2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del artículo 38 de la LH para fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho. Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el art. 9 de la LH y más concretamente por los artículos 8.4 de la LH y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14-1-2013 entendió que la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.

Resolución de 1.659/2014. 2-7-2014
(DOGC 18-7-2014)
Registro de la Propiedad de Lleida 1

PROPIEDAD HORIZONTAL Y VINCULACIONES «OB REM».

Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la resolución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha, afirma que el Registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de esta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el art. 3.3 de la Ley 5/2009, de 28-4-2009. En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales si bien en estos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27-5-1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación. En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones *ob rem* no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino solo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.

Resolución de 1.694/2014. 7-7-2014
(DOGC 22-7-2014)
Registro de la Propiedad de Mont-roig del Camp

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN.

Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la LH y con la propia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña en cuanto a la aplicación en Cataluña de los artículos 128 de la LH y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del artículo 121.8 del Libro I. En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la DGRN se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del artículo 82 de la LH, introducida mediante la Disposición Adicional 27.^a de la Ley 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, 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. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 que considera también inaplicable el artículo 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el artículo 1964 del Código Civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011. Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la Disposición Transitoria, letra c), de la Ley 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consuma cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el artículo 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el artículo 82.5 de la LH, pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución. Por otra parte, respecto de la inaplicación del artículo 121.8, sobre el que también se pronuncia la Resolución 20-7-2009, el Registrador invoca la STS 10-12-2007 según la cual, siguiendo la sentencia de 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente. En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.