

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resoluciones de 1 y 4-12-2012

(*BOE* 4-1-2013)

Registro de Madrid, número 29; Marbella, número 3, y Madrid, número 7

HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN CONJUNTA O MANCOMUNADA.

Como se ha reiterado en numerosas ocasiones, cuando se trate de una hipoteca en garantía de una obligación cuya titularidad corresponda a varios acreedores, será preciso determinar las cuotas de titularidad del crédito y por ende de la hipoteca, a menos que se trate de una obligación solidaria o de titularidad conjunta o mancomunada.

Resolución de 3-12-2012

(*BOE* 4-1-2013)

Registro de Barcelona, número 6

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Considerando la naturaleza que ha de atribuirse a la inscripción de un exceso de cabida, como rectificación de un error padecido al medir la finca cuando la misma se inmatriculó, no cabe acceder a dicha rectificación cuando el Registrador aprecie dudas fundadas sobre la identidad de la finca, haciendo constar en la nota las razones objetivas que le llevan a mantener esas dudas.

Resolución de 3-12-2012

(BOE 4-1-2013)

Registro de Iznalloz

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD.

El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Las obras antiguas son supuestos en los que, por definición, existe una contradicción de la edificación y, por regla general, el uso previsto para la misma con la propia ordenación urbanística, resultando de este modo racionalmente imposible la exigencia de licencia de ocupación o utilización como requisito para la práctica del asiento. Existen, además, poderosas razones de Derecho Transitorio que impiden tal exigencia de licencia. Argumentos que hacen que la misma no pueda ser extendida de forma retroactiva a las obras terminadas con anterioridad a la publicación de la norma que impone la obtención de la propia licencia, como requisito de legalidad de la actividad edificatoria (en el presente supuesto, el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía).

Resolución de 4-12-2012

(BOE 4-1-2013)

Registro de Cambrils

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: CONCESIONES ADMINISTRATIVAS. COMPETENCIAS ESTADO-CC.AA.: LEGISLACIÓN BÁSICA.

El artículo 93.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en virtud de su carácter básico establecido en la Disposición Final 2.^a de la misma, ha desplazado el contenido del artículo 61.c) del Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales de Cataluña, sin que este último pueda considerarse como norma especial en el sentido que a esta expresión se debe atribuir en el marco del apartado 3 del artículo 93 de la citada Ley 33/2003. Por todo ello debe mantenerse el límite temporal de los setenta y cinco años en las concesiones de uso de bienes de dominio público por parte de una entidad local, en lugar del más limitado de cincuenta que prevé el citado Reglamento autonómico.

Resolución de 5-12-2012

(BOE 4-1-2013)

Registro de El Puerto de Santa María, número 1

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO.

Este Centro Directivo ha considerado (vid. Resolución de 7-7-2012) que en el supuesto de vivienda familiar de la que son titulares los cónyuges por mitad

y *pro indiviso*, es suficiente el convenio regulador por tratarse principalmente de un convenio con causa familiar que deriva directamente de la nueva situación del matrimonio. De la misma manera, en la Resolución de 22-12-2010 ha concluido que no basta el convenio regulador para adjudicar a un cónyuge bienes privativos del otro. Sin embargo, ya en esta última Resolución se daba a entender que sería distinto el supuesto, como ocurre en el presente caso, de un bien adquirido *pro indiviso* por estar convenido entre los cónyuges el régimen de separación de bienes. En este supuesto, hay que tener en cuenta que, además de ser este un régimen matrimonial, el régimen de proindivisión está sujeto a la exclusiva voluntad de cada uno de los partícipes (cfr. art. 400 del CC) que, con su voluntad unilateral, puede hacerlo cesar. Además de todo ello es lógico que, pactado el divorcio, se quiera evitar la relación que, por su propia naturaleza, impone tal proindivisión, por lo que la cesación de tal relación y, por tanto, la extinción de la proindivisión, puede ser objeto del convenio regulador.

Resolución de 5-12-2012
(BOE 4-1-2013)
Registro de la Propiedad de Olmedo

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

De los datos consignados en el título debe resultar, sin lugar a la duda, los derechos que son objeto de transmisión respecto de la finca registral.

Resolución de 7-12-2012
(BOE 21-1-2013)
Registro de Aguilar de la Frontera

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS YA CALIFICADOS Y RESUELTO EL RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN.

La facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 de la LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Resolución de 7-12-2012
(BOE 21-1-2013)
Registro de Granada, número 6

LIBRO DE ACTAS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Junto a la inexistencia de la situación de comunidad en los libros de inscripciones, no se puede entrar a valorar los motivos que impulsaron al Registrador que en su día hizo la diligencia del libro de actas objeto de la controversia, sobre todo si se tiene en cuenta que no afecta a ningún derecho inscrito y cuyo objeto

es el simple acto de autenticación y control posterior del libro diligenciado y de los que en el futuro puedan ser presentados en relación con dicha situación análoga de comunidad, de lo que no se infiere, en contra de lo afirmado por el recurrente, derecho sustantivo alguno. En cualquier caso, corresponde hacer valer sus derechos, como efectivamente ha llevado a cabo, a través del correspondiente proceso judicial, bien directamente contra el acuerdo del Registrador que en su día diligenció el libro de actas, bien indirectamente contra aquellos acuerdos que impliquen la existencia de una cuota o contraprestación económica derivada de la hipotética inclusión de su propiedad registral en la situación análoga de comunidad que motivó la diligenciación del libro de actas. Este hecho, por sí mismo, no implica vinculación jurídica alguna para las fincas consignadas en la diligencia, si bien, en cualquier caso ha de dejarse a salvo la valoración que de tal circunstancia fáctica puedan realizar los Tribunales de Justicia, dentro del proceso de ponderación de pruebas aportadas, lo cual es completamente ajeno a la función registral.

Resolución de 7-12-2012

(BOE 21-1-2013)

Registro de Motril, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

En supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto (cfr. Resoluciones de 24-7 y 1 y 6-8-2012), que es lo que ocurre en el presente supuesto en el que la transmisión se llevó a cabo mediante un documento privado suscrito en 1959, habiendo ya fallecido una de las hermanas titulares registrales, y suscribiéndolo, por tanto, sus hijos, que eran sus presuntos herederos —por lo cual existe más de una transmisión— y, además de ello, como dice el recurrente, en el momento de iniciarse el expediente, resultaba ya imposible obtener la titulación material necesaria para la inscripción, pues habían fallecido sucesivos posteriores herederos de los que suscribieron el contrato aludido.

Resolución de 10-12-2012

(BOE 21-1-2013)

Registro de Sepúlveda

COMUNIDAD POSTGANANCIAL.

Como ha determinado este Centro Directivo, solo se puede disponer de los bienes concretos de una comunidad postganancial, sin necesidad de la previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre y cuando el acto sea otorgado por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien. Por tanto, tratándose de una finca incluida en una comunidad postganancial entre el causante y su primera esposa, será ineludible la intervención de los herederos de esta última para cualquier acto de disposición sobre la férvida finca.

Resolución de 10-12-2012
(BOE 21-1-2013)
Registro de Vitoria, número 3

CONVENIO REGULADOR

La adjudicación de una finca que constituye la vivienda familiar a uno de los excónyuges casados en régimen de separación de bienes, realizada en convenio regulador aprobado por el juez, es inscribible aunque la citada vivienda aparezca inscrita en *pro indiviso* a favor de los dos.

Resolución de 11-12-2012
(BOE 21-1-2013)
Registro de Marchena

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD EN ANDALUCÍA. ACCESIÓN.

Cuando se declara una obra nueva en finca perteneciente *pro indiviso* a tres personas, la inscripción ha de practicarse de esa misma forma. Ahora bien, al haber intervenido exclusivamente en la escritura de declaración de obra nueva únicamente quien costeó las obras y limitarse los otros condóminos en la escritura posterior a la prestación de un consentimiento, no se determina si el resultado que se pretende inscribir es el de una obra nueva con titularidad de uno de los condóminos, el que la costeó, o una obra nueva a nombre de los tres con pacto personal interno de pagar el importe al que la construyó, como explica el escrito del recurrente; y no es un recurso título hábil para aclarar, complementar o subsanar una escritura. Para la inscripción de una obra nueva por antigüedad es bastante con acreditar la terminación de dicha obra en una fecha anterior a la prevista en la Ley para la prescripción de las acciones administrativas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, sin que sea exigible una prueba exhaustiva de la prescripción de dichas acciones. La ampliación del plazo de prescripción por una reforma legal no puede aplicarse retroactivamente.

Resolución de 11-12-2012
(BOE 21-1-2013)
Registro de Mazarrón

PARTICIÓN DE HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES EN LA REPRESENTACIÓN DE UN HEREDERO INCAPAZ CUANDO EXISTE LA CLÁUSULA CAUTELA SOCINI.

Este Centro Directivo ha venido entendiendo que «la existencia de la denominada “Cautela Socini” supone una contraposición o conflicto de intereses entre la madre y el hijo menor; pues tal fórmula admitida doctrinal y jurisprudencialmente consiste en que los legitimarios reciben mayor porción de lo que por legítima les corresponde, pero gravada con el usufructo del viudo. La expresada cautela comporta una alternativa por la que el hijo legitimario tiene que optar y el hecho de ejercitar por él esa opción su madre acarrea también la contraposición de intereses, ya que dicha representante se ve afectada por el resultado de la opción»

(cfr. Resolución de 14-12-2006 y, en el mismo sentido, la Resolución de 4-9-2012, anteriormente citadas). Congruentemente con esta situación de contraposición de intereses en la Cautela Socini, se concluía que era «imprescindible la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos a que se refiere el artículo 1060 del Código Civil».

Resolución de 12-12-2012
(BOE 25-1-2013)
Registro de Algeciras, número 2

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA Y EXTENSIÓN.

El interesado, titular registral de la finca, puede solicitar nota informativa de la finca para su presentación en juicio monitorio. Dicha nota informativa puede ser literal, como manifiesta el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, y por fotocopia; pero en todo caso, deben ser omitidos los asientos cancelados, por así exigirlo el mismo artículo 222.5 y con pleno respeto a la Ley de protección de datos, omitiendo todos aquellos datos personales que puedan suponer violación de la indicada Ley.

Corrección de errores. Resolución de 12-12-2012
(BOE 7-2-2013)
Registro de Algeciras, número 2

PUBLICIDAD FORMAL. FORMA Y EXTENSIÓN.

El interesado, titular registral de la finca, puede solicitar nota informativa de la finca para su presentación en juicio monitorio. Dicha nota informativa puede ser literal, como manifiesta el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, y por fotocopia; pero en todo caso, deben ser omitidos los asientos cancelados, por así exigirlo el mismo artículo 222.5 y con pleno respeto a la Ley de protección de datos, omitiendo todos aquellos datos personales que puedan suponer violación de la indicada Ley 198 [BCRE, núm. 198 (2.ª Ép.); febrero de 2013, pág. 834].

Resolución de 13-12-2012
(BOE 25-1-2013)
Registro de Santiago de Compostela, número 2

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.

Para la exoneración del seguro, dado que simultáneamente se está declarando el fin de obra y vendiendo la finca, es el promotor-vendedor el que tiene que acreditar en el momento del otorgamiento que ha destinado a uso propio la vivienda, y para ello no basta, como se ha indicado, una mera manifestación. Tampoco es suficiente a tal efecto la simple solicitud de licencia de primera ocupación, pues nada acredita, ni la declaración del adquirente relativa al destino para uso propio que carece de trascendencia alguna a los efectos de exonerar la constitución del seguro. Es más, ni siquiera en el supuesto en que hubiese sido

concedida la licencia de primera ocupación podría tomarse como base para dar por acreditado el uso propio de la vivienda.

Resolución de 14-12-2012

(BOE 25-1-2013)

Registro de Pola de Lena

EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Aunque el expediente de dominio obtenido fuera suficiente para producir la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio si se hubiera declarado acreditado el mismo a favor del titular de las inscripciones de posesión, lo que no es posible es que el mismo expediente, que es de carácter inmatriculador sirva, además de para la conversión citada, para reanudar el tracto sucesivo a favor de la promotora, pues para ello ni siquiera cabría acudir al expediente de dominio para la reanudación del tracto, y ello, en cuanto a que el expediente inmatriculador no puede servir para reanudar el tracto, porque, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), ambos expedientes tienen trámites esenciales que son radicalmente distintos, y en cuanto a que no cabe ni siquiera el expediente de reanudación de tracto, porque en este caso no existe tal interrupción, ya que la promotora es hija del titular inscrito, y, como ha dicho también esta Dirección (vid., por todas, la Resolución de 22-12-2010) no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido.

Resolución de 17-12-2012

(BOE 25-1-2013)

Registro de Cáceres, número 2

ANOTACIONES DE EMBARGO PRORROGADAS.

Las anotaciones de embargo letras A) de 30-7-2008 —las anotaciones en sí, según la redacción de los asientos, no las medidas cautelares a que pudieran referir—, que tienen ya de inicio registralmente una vigencia de cuatro años desde la fecha de la anotación —independientemente de que aludan a embargos ejecutivos o cautelares, por no señalarse legalmente plazos autónomos para la vigencia de estos asientos, como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11-3-2010 y 25-10-2011)—, han sido prorrogadas por un plazo de cuatro años más por las anotaciones letras B), de 2-1-2009, de modo que, hallándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales según lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, no puede mantenerse en ningún caso que mediante una instancia presentada antes de que transcurran cuatro años desde la prórroga —en concreto, presentada el día 8 de agosto de 2012 cuando las prórrogas de anotación fueron de fecha 2 de enero de 2009— pueda obtenerse la cancelación por caducidad de las anotaciones prorrogadas.

Resolución de 17-12-2012
(BOE 25-1-2013)
Registro de Pravia

CONCURSO DE ACREEDORES Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

En el presente expediente, el recurrente invoca la existencia de una sentencia publicada en el «Boletín Oficial del Estado» aprobatoria de una propuesta de convenio que podría habilitar la excepción de paralización de ejecuciones recogida en el artículo 56 de la Ley Concursal cuando establece que «no podrán (los acreedores hipotecarios) iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho». No obstante, debe a este respecto considerarse que la referida sentencia —cuyo reflejo en el propio Registro o en el Registro Mercantil no consta en el presente expediente—, no se aportó en tiempo y forma al realizarse la calificación, no pudiendo, en consecuencia, tenerse en consideración en el recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Además el hecho de que haya recaído una sentencia de aprobación de propuesta de convenio no puede llevar implícita, como pretende el recurrente, la consideración de que el antedicho convenio no afecta a la parte ejecutante, al haberse abstenido por tratarse de garantía real con derecho de separación, ya que eso dependerá de los términos del convenio que no se ha aportado. De acuerdo con lo establecido en el propio artículo 56.1 de la Ley Concursal será necesario calificar el convenio, con su oportuna presentación en tiempo y forma, para concluir si se trata de un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio del derecho de ejecución o realización forzosa. Finalmente debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 57 de la Ley Concursal, el inicio o reanudación de las acciones paralizadas por aprobación de convenio se ha de someter a la jurisdicción del juez del concurso en tanto no conste la conclusión de dicho concurso por alguna de las causas establecidas en el artículo 176 de la Ley Concursal. Y en este sentido, no se prevé la conclusión del concurso por aprobación del convenio, sino por auto firme que declare el cumplimiento del mismo (art. 176.2).

Resolución de 18-12-2012
(BOE 25-1-2013)
Registro de Vilanova y la Geltrú, número 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA CON AUTOCONTRATACIÓN.

Siendo función propia del Registrador calificar la validez del negocio contenido en el documento presentado a inscripción, es correcto el que se exija que el juicio de suficiencia que el notario ha de realizar en relación con las facultades del que actúa como representante de otro, incluya la aclaración expresa de que entre dichas facultades está la de autocontratar.

Resolución de 19-12-2012

(BOE 25-1-2013)

Registro de Torrevieja, número 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Nos hallamos ante dos transmisiones que recaen sobre la misma finca. La primera formalizada en el año setenta y nueve, la segunda muy posterior. Pero la primera no es presentada en el Registro hasta el 21-10-2011. Es decir, la transmisión de fecha más reciente se inscribe años antes de presentarse en el Registro la de fecha más antigua. Y cuando se produce esta presentación el Registrador no puede practicar la inscripción, porque conforme al párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria «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».

Resolución de 2-1-2013

(BOE 7-2-2013)

Registro de Granada, número 2

REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Por un lado, tenemos que del artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se desprende que transcurridos dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad de la licencia sin que se haya solicitado su renovación o, en su caso, denegada la que hubiera sido deducida, procede declarar la constitución de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos de los artículos 150 a 152 del mismo cuerpo legal, siendo el apartado primero del artículo 150 el que se refiere específicamente a su inclusión en el Registro Municipal de Solares, sin que haya normativa autonómica alguna desarrollada por el Ayuntamiento en el marco de sus competencias, que excluya de este Registro Administrativo a los solares declarados en venta forzosa como consecuencia de la caducidad de la licencia urbanística; y por otro, resulta que al declararse directamente la situación de venta forzosa sin constar previamente practicada la nota prevista en el artículo 87 del Real Decreto 1093/1997, relativa a la inclusión del solar en el Registro Administrativo, parece que siendo esta la nota que da publicidad frente a terceros de la declaración del derecho en situación de venta forzosa, debe conllevar la previa inscripción en el Registro Municipal, pues ambas no son independientes, como reconoce el propio acuerdo de la Corporación en su apartado sexto, al señalar que se practique la nota marginal en el Registro de la Propiedad: «practicar anotación marginal en la ficha correspondiente al inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas».

Resolución de 2-1-2013

(BOE 7-2-2013)

Registro de Málaga, número 8

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: CONCEPTO EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que estas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por estas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable la exija poder realizar legalmente el mismo. Aun partiendo de lo establecido en la legislación urbanística andaluza, no cabe entender que en una mera transmisión de una finca rústica a dos personas en *pro indiviso*, sin que concurra ninguna otra circunstancia que haga sospechar de la formación de un núcleo de población, implique la necesidad de obtención de licencia o declaración de innecesariedad.

Resolución de 3-1-2013

(BOE 7-2-2013)

Registro de Ávila, número 1

MEDIDAS CAUTELARES: NO BASTA LA MERA DENUNCIA PARA PROVOCAR UN ASIENTO REGISTRAL.

La mera presentación de una denuncia por un interesado al juzgado no puede motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva. No cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que esta proceda por el mero hecho de acreditar la presentación en el juzgado de un escrito de denuncia respecto a la inmatriculación de unas fincas, ni siquiera por la acreditación de la presentación de un recurso de apelación contra el archivo de las actuaciones.

Resolución de 3-1-2013

(BOE 7-2-2013)

Registro de Sarriá

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Constando inscrito un inmueble a favor de una Comunidad Autónoma por título de cesión y traspaso de competencias de la Tesorería de la Seguridad Social, no cabe ahora rectificar dicha inscripción para hacer constar que la cesión lo es solo en cuanto al uso, según se deduce de la ley reguladora de la materia,

siendo necesario que preste su consentimiento el actual titular registral o que se dicte la oportuna resolución en un procedimiento judicial.

Resolución de 8-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de El Rosario

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

No cabe acudir al expediente de dominio como procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, cuando se trata de un caso en el que el promotor del mismo adquirió directamente de la sociedad titular del inmueble. En caso de que dicha sociedad se hallare inactiva, siempre cabe recurrir a la solución que ofrece el artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital.

Resoluciones de 9-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registros de Talavera de la Reina, número 2 y 3

OPERACIONES SOCIETARIAS: NECESIDAD DE SU PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL. SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN. CONSENTIMIENTO NEGOCIAL: CONSTANCIA EXPRESA.

En el documento presentado, ninguno de los comparecientes alega ni acredita título para actuar en nombre de la sociedad titular registral a fin de manifestar la voluntad social por lo que, no estando acreditada la prestación de consentimiento, tampoco lo está la misma existencia del negocio jurídico (art. 1261 del CC). Una vez acreditados al notario dichos títulos representativos, este debe realizar la oportuna reseña identificativa y el correspondiente juicio de suficiencia. El acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a un socio debe constar previamente inscrito en el Registro Mercantil, dado que se trata de un acto que afecta a terceros. La segregación de una finca no puede entenderse realizada por el mero hecho de acompañar la solicitud de la licencia y la concesión de la misma, sino que es imprescindible que conste el acuerdo negocial al efecto.

Resolución de 10-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de La Rambla

NOVACIÓN DE HIPOTECA: AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE AMORTIZACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS.

Confirmando la doctrina ya recogida en una resolución anterior, el Centro Directivo considera que cuando se realiza una novación de una hipoteca aumentando el plazo de amortización del préstamo garantizado, es necesario para que se mantenga el rango hipotecario que presten su consentimiento los titulares de

hipotecas inscritas con posterioridad. En caso de que las cargas posteriores sean anotaciones de embargo, tal consentimiento no sería necesario.

Resolución de 10-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Santa Fe, número 1

VENTA EXTRAJUDICIAL PARA LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA: EFICACIA Y REQUISITOS.

La interpretación conjunta de nuestro ordenamiento, así como la aplicación de los principios registrales conducen a la conclusión de que la venta extrajudicial como mecanismo de ejecución de la hipoteca inscrita, permite, no solo la inscripción de la venta en sí, sino también cancelar las cargas posteriores. Respecto a la forma de realizar las notificaciones, el notario debe ajustarse a lo establecido en el Reglamento Notarial, siendo admisible la remisión de la cédula notarial por correo certificado con acuse de recibo, siempre que conste debidamente diligenciado dicho acuse. Tampoco hay inconveniente en que la notificación se dirija a un domicilio fuera del territorio de la demarcación del notario actuante.

Resolución de 11-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Jerez de la Frontera, número 3

CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS: FORMA DE LA NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES DE DERECHOS INSCRITOS.

La letra del artículo 353 del Reglamento Hipotecario debe interpretarse a la luz de los principios constitucionales. Por tanto, el Registrador debe certificar, a petición de un tercer poseedor, la forma en que se realizó la pertinente notificación cuando se expidió certificación para un procedimiento ejecutivo.

Resolución de 11-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Lugo, número 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS YA PRACTICADOS.

No puede, a través de un recurso gubernativo, pretenderse la rectificación de unos asientos ya practicados, dado que los mismos están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 12-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Vitigudino

REFERENCIA CATASTRAL. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PREVIO.

Si el Registrador alberga dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca registral con la parcela catastral, y no estamos en ninguno de los casos en que la Ley determina que debe entenderse que hay identidad, no será posible consignar la referencia catastral. Para que se pueda inmatricular una finca es necesario que el transmitente acredite su previa adquisición por un documento público, sin que baste un documento privado con fecha fehaciente.

Resolución de 14-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Benavente

REFERENCIA CATASTRAL. EXIGENCIA DE DOCUMENTO PÚBLICO: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERRUPCIÓN.

La concordancia del Registro con el Catastro no impone que lo que es una finca en uno tenga que serlo igualmente en el otro, pues en el Registro puede hacerse constar que la finca registral es, en unión con la otra, la parcela catastral correspondiente. Si, como excepción, se admite la simple instancia para la inscripción a favor de heredero único, quiere decir que tal documento ha de ser suficiente para inscribir todas aquellas circunstancias que deba contener el título inscribible. Por lo que se refiere a la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite. En caso de que la finca no esté aún inscrita a nombre del causante, deberá primero reanudarse el tracto sucesivo interrumpido.

Resolución de 14-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Moncada, número 2

OBRA NUEVA: DATOS INDISPENSABLES PARA SU DESCRIPCIÓN.

En orden a la declaración de una obra nueva, no acompañada de individualización de sus elementos con acceso independiente a un elemento común o a la vía pública —división horizontal, lo que aquí no ocurre— la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales, en el Registro, 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. Ha de observarse que cuando la declaración de obra nueva no se refiere a edificio sobre el que vaya a constituirse en principio, una división horizontal, como ocurre en el presente caso en que se trata de una vivienda unifamiliar, el objeto del derecho sobre la edificación forma un todo unitario sin partes determinadas, por lo que solo es preciso, como mínimo exigible, que se exprese la superficie de la parcela ocupada por la edificación y el total de metros cuadrados edificados, tal como señala el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 15-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Cangas de Onís

Corresponde al Registrador la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo que ha concluido con la adjudicación en vía de apremio de una finca por deudas a la Seguridad Social. Entre esos trámites se encuentran la comprobación de que se han hecho las notificaciones que reglamentariamente se prevén. El hecho de que se haya emitido informe favorable por los servicios jurídicos de la Tesorería no excluye la calificación registral. Para que puedan practicarse las inscripciones y cancelaciones procedentes es necesario que conste la firmeza de la resolución.

Resolución de 15-1-2013
(BOE 14-2-2013)
Registro de Orense, número 2

TITULARIDAD REGISTRAL: TITULARIDADES VINCULADAS *OB REM*.

Por regir en nuestro ordenamiento el sistema de *numerus apertus* de los derechos reales (cfr. arts. 2.2 de LH y 7 del RH) y en particular, en las figuras comunitarias (cfr. ar. 392, párrafo segundo del CC), nada se puede oponer a que determinada finca, susceptible de aprovechamiento independiente, se constituya como uno de los objetos sobre el que los titulares o cotitulares de otras fincas tengan, como tales, la consiguiente cotitularidad *ob rem*; lo que equivale a decir que la propiedad (o comunidad) existente sobre cada una de estas fincas tiene como inherente un derecho de comunidad sobre aquella otra (cfr., entre otras, las Resoluciones de 2 de abril de 1980, 27 de mayo y 20 de julio de 1988 y 7 de enero de 1994). En el presente caso, de los asientos registrales resulta que la titularidad de la finca destinada a zona de uso social y deportivo se atribuye a los que en cada momento sean titulares de determinadas otras fincas (entre ellas la vendida —finca registral núm. 14.885—), de modo que se configura su dominio como un derecho subjetivamente real. Por ello, sin que proceda examinar en este expediente los procedimientos adecuados para una eventual rectificación registral de tal configuración, debe concluirse que el acto traslativo calificado ha de incluir necesariamente la participación indivisa de la finca común referida.

Resolución de 16-1-2013
(BOE 18-2-2013)
Registro de Almonte

CAUSA DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES: HA DE CONSTAR EXPRESAMENTE.

Uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario es el que puede denominarse principio de consentimiento causal, según el cual y a diferencia del sistema alemán, es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de la transmisión y que sea verdadera y lícita, y además, que esté correctamente expresada en el título, sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades, pues el Registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de estas y de los asientos del Registro [cfr. art. 18.1.o) de la LH], estando los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales [art. 1.3.o) de la LH] y teniendo los mismos la presunción de exactitud de existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 de la LH), siendo diferentes los efectos de la inscripción según la clase de causa del negocio (cfr. art. 34 de la LH). Por todo ello, debe expresarse en el acta de inscripción «el título genérico de la adquisición» (art. 51, regla 10.ª del RH), es decir, la causa de la misma. No obstante, debe aclararse que la causa no tiene que ser necesariamente una de las señaladas en el artículo 1.274 del Código Civil.

Resolución de 16-1-2013
(BOE 18-2-2013)
Registro de Madrid, número 53

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA FINCA HA DE ESTAR INSCRITA A NOMBRE DEL DEUDOR EMBARGADO.

No cabe practicar la anotación de un embargo trabado en un procedimiento seguido contra el deudor y notificado al titular registral, dado que es preciso que primero se inscriba la correspondiente titularidad embargada a nombre del deudor para cumplir el requisito del tracto sucesivo.

Resolución de 17-1-2013
(BOE 18-2-2013)
Registro de Benaguasil

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO ORDENADA EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

En el supuesto que ha provocado este expediente no resulta del mandamiento que se tratara de créditos contra la masa, habiendo sido alegada esta circunstancia en el escrito de recurso, por lo que no pudo tomarse en consideración en la nota de calificación y tampoco ahora para dictar esta Resolución (art. 326 de la LH). Pero es que aunque se afirme en el mandamiento que se trata de créditos contra la masa, faltaría un pronunciamiento al respecto del Juzgado de lo Mercantil competente en el concurso, requisito necesario aunque no se trate de los créditos

exceptuados de la paralización de la ejecución a que se refiere el artículo 55 de la Ley Concursal, sino ante el pago de créditos contra la masa contemplados en el artículo 154 de la misma Ley. Nada obsta a lo anterior el carácter administrativo del procedimiento ni la indiscutida facultad de autotutela de la administración. El párrafo segundo del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, modificado por la Disposición Final decimosexta de la Ley 22/2003, Concursal, dispone que, en caso de concurso, los créditos por las cuotas de la Seguridad Social y conceptos de recaudación conjunta y, en su caso, los recargos e intereses que sobre aquellos procedan, así como los demás créditos de Seguridad Social, quedarán sometidos a lo establecido en la Ley Concursal. Siendo las providencias de apremio y diligencias de embargo posteriores a la declaración del concurso, y no habiéndose obtenido con carácter previo un pronunciamiento del juzgado ante el que se sigue el concurso que declare que los créditos son créditos contra la masa susceptibles de ejecución separada, no procede sino la confirmación de la negativa a la anotación.

Resolución de 17-1-2013
(BOE 18-2-2013)
Registro de Santa Fe, número 1

VENTA EXTRAJUDICIAL PARA LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA: EFICACIA Y REQUISITOS.

La interpretación conjunta de nuestro ordenamiento, así como la aplicación de los principios registrales conducen a la conclusión de que la venta extrajudicial como mecanismo de ejecución de la hipoteca inscrita, permite, no solo la inscripción de la venta en sí, sino también cancelar las cargas posteriores. Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, solo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquel y previa su identificación (art. 202 del RN) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite. Pero fuera de estos casos o de otros similares que excluyan la indefensión material del destinatario no cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Respecto a la forma de realizar las notificaciones, el notario debe ajustarse a lo establecido en el Reglamento Notarial, siendo admisible la remisión de la cédula notarial por correo certificado con acuse de recibo, siempre que conste debidamente diligenciado dicho acuse. Tampoco hay inconveniente en que la notificación se dirija a un domicilio fuera del territorio de la demarcación del notario actuante.

Resolución de 18-1-2013

(BOE 20-2-2013)

Registro de Gijón, número 5

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: REVISIÓN DE LA LEGALIDAD DE ASIENTOS YA PRACTICADOS.

No puede, a través de un recurso gubernativo, pretenderse la revisión de la legalidad de unos asientos ya practicados, dado que los mismos están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 18-1-2013

(BOE 20-2-2013)

Registro de Pontevedra, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS CONFIGURADORES DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Constituye un elemento configurador del elemento privativo el que tenga salida a la vía pública, o a un elemento común del edificio, porque se comunicará con el exterior. Esta comunicación o libre acceso con el exterior puede ser directa, por dar a la calle, o a través de un elemento común, tal y como prevé el artículo primero de la Ley. Pero también se garantiza ese aprovechamiento independiente del departamento privativo si esa comunicación con el exterior se canaliza de forma mediata a través de una facultad o vinculación jurídico real propia de aquel, como puede ser el derecho real de servidumbre que grave a un inmueble (que puede ser otro elemento privativo) que goce de tal salida al exterior, ya sea de forma directa, ya a través de un elemento común. Esa posibilidad de circulación o tránsito con el exterior que ha de brindar, para serlo, todo elemento privativo, en cualquiera de las formas indicadas, debe ser actual, es decir coetánea a su propia configuración como elemento privativo, pues este es el diseño que impone el legislador.

Resolución de 21-1-2013

(BOE 20-2-2013)

Registro de Fuenlabrada, número 3

SUCESIÓN INTESADA: CUANDO RENUNCIAN TODOS LOS HEREDEROS TESTAMENTARIOS Y NO PROCEDE SUSTITUCIÓN VULGAR NI DERECHO DE ACRECER.

Cuando todos los herederos llamados en el testamento renuncian a la herencia, sin que proceda el juego de la sustitución vulgar ni del derecho de acrecer, es inevitable la apertura de la sucesión testada, aunque los llamados por esta vía sean los mismos que hubieran sido sustitutos vulgares en caso de que tal sustitución se hubiera previsto para el caso de renuncia.

Resolución de 22-1-2013
(BOE 20-2-2013)
Registro de Bilbao, número 10

DERECHO DE OPCIÓN: REQUISITOS DE EJERCICIO.

Al no convenirse en el título constitutivo de la opción que el optante, ejercitada la opción, podía por sí solo otorgar la escritura de compraventa por la que se produciría la transmisión del dominio y la pertinente modificación jurídico-real inscribible, debe considerarse que el mero ejercicio de la opción no provoca ningún desplazamiento patrimonial, ni puede provocar asiento alguno, siendo necesario el otorgamiento de la escritura de compraventa por los concedentes y la optante —a la que por otro lado, sustantivamente están obligados los primeros dado el contrato de opción suscrito—, pues si bien la venta se perfeccionó al ejercitarse en tiempo y forma la opción, no se ha consumado mediante la pertinente transmisión del dominio, y en definitiva esta consumación es la que puede acceder al Registro de la Propiedad. Si al tiempo de presentarse el documento por el que se ejercita la opción se hubiera ya cancelado el asiento de inscripción de la referida opción, procede denegar su inscripción.

Resolución de 22-1-2013
(BOE 20-2-2013)
Registro de Granada, número 5

PROPIEDAD HORIZONTAL: EFECTOS Y ALCANCE DE LA PREFERENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 9.1.E).

El efecto natural de una declaración de preferencia del crédito en los términos del artículo 9.1.e) sin más aditamentos y sin el consentimiento de titulares registrales de créditos anteriores o de su intervención como parte en el juicio, solo permitiría alegar dicha preferencia a su titular a través de una tercería de mejor derecho con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular del asiento anterior, pero no para adelantarse en el rango, sino para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución; o bien para ejercitar la declaración de preferencia en cualquier otra vía, pero sin modificación del rango de derechos inscritos con anterioridad. En todo caso debe especificarse la cantidad concreta a que se extiende la eventual afección, y resulta imprescindible que el titular de la hipoteca que se puede ver postergado en el rango sea demandado en el proceso, y no simplemente notificado.

Resolución de 23-1-2013
(BOE 20-2-2013)
Registro de Ibiza, número 4

CONJUNTO INMOBILIARIO: MODIFICACIÓN SUJETA A LICENCIA.

La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 27 de octubre de 2008, define los complejos inmobiliarios conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, dice

que en la citada Carta se caracteriza a los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia sentencia que, «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios». La división horizontal tumbada formando varias viviendas unifamiliares en una de las dos fincas, implica una modificación del complejo inmobiliario en su conjunto, al quedar modificada una de las parcelas que componen dicho complejo, consecuentemente es de aplicación lo establecido en el artículo 17.6 de la Ley del Suelo estatal, dictado en el ejercicio de la competencia exclusiva que se atribuye al Estado en materia de Registros Públicos por el artículo 149.1.8 de la CE.

Resolución de 24-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Motril, número 2

PUBLICIDAD FORMAL: EMISIÓN DE NOTAS SIMPLES ENTRE DISTINTOS REGISTROS.

No cabe articular el derecho de acceso electrónico de los ciudadanos a la información registral por otro mecanismo que el sistema FLOTI, que es el aplicativo tecnológico establecido por el Colegio de Registradores en cumplimiento de la encomienda de este Centro Directivo. Debe descartarse el uso del telefax, dada su falta de garantía para el cumplimiento de los requerimientos de la legislación de protección de datos. El Registrador ante el que se presente la petición, para permitir a todos los interesados el uso del sistema y evitar que esta exigencia se convierta en la llamada discriminación tecnológica, realizará la petición que le solicite el particular por el sistema FLOTI y el Registrador que expida la publicidad la remitirá, por este conducto, según se solicite, a la dirección de correo del interesado o a la del Registrador remitente quien, tras recibirla por ese conducto, la entregará al interesado. Cuando la petición de información no se hace presencialmente ante el Registrador competente por razón del archivo que contiene los datos y, por ello responsable único del mismo, esta identificación no puede ser realizada por aquel. Cuando la petición se hace por medios telemáticos es el sistema autorizado, que debe contener los mecanismos seguros de identificación quien lo hace. Pero cuando la petición se hace personalmente ante otro Registrador distinto del titular de archivo, la tarea de identificación recae, bajo su responsabilidad, sobre el Registrador que recibe la petición y que ha de asegurar que solo esta persona la recibe, evitando así cesiones incontinentes de las que sería responsable. Dentro de esa competencia el Registrador que recibe la petición está obligado a apreciar el interés del petionario, en su aspecto externo podría decirse, debiendo negar el comienzo del procedimiento caso de apreciar su inexistencia. Pero esta apreciación del interés legítimo por el Registrador receptor de la petición no elimina la obligación que tiene el Registrador titular del archivo que contiene los datos personales, quien, teniendo en cuenta

además, el contenido de los asientos valorará ese interés a los efectos de expedir la información o no y el contenido de esta.

Resolución de 28-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Orense, número 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIEN PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: ASIENTO QUE DEBE PRACTICARSE.

Tratándose de una finca que se halla inscrita a nombre de una persona con carácter presuntivamente ganancial, no puede inscribirse una sentencia que afecte a dicha titularidad si el procedimiento se ha dirigido solo contra el titular registral y no frente a su cónyuge. Conforme al artículo 524 de la LEC, 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 solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción de la cancelación de asientos en Registros Públicos.

Resolución de 28-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Vielha

VENTA EXTRAJUDICIAL PARA LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUISITOS.

Respecto a la forma de realizar las notificaciones, el notario debe ajustarse a lo establecido en el Reglamento Notarial, siendo admisible la remisión de la cédula notarial por correo certificado con acuse de recibo, siempre que conste debidamente diligenciado dicho acuse. La ausencia en los anuncios de subasta de la referencia a la certificación a que se refieren los artículos 236.b) y 236.f).4 carece de relevancia suficiente para impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 29-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Burgos, número 4

CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO: FACULTADES.

El contador-partidor no puede realizar actos que excedan la partición: entre ellos, decidir si una legataria a la que se atribuye en el testamento la opción de ser legataria de parte alícuota o recibir en usufructo una finca ha cumplido o no la condición impuesta por el testador a la misma, sino que se trata de un presupuesto o cuestión previa a la propia partición, que solo puede resolverse si se acredita que la interesada ha prestado su conformidad o ha sido resuelta la cuestión judicialmente en otro caso. En el ámbito extrajudicial, cabe también la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, pero ha de tratarse de hechos que queden acreditados

de modo directo y automático, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción.

Resolución de 29-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Granada, número 6

DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NATURALEZA GANANCIAL O PRIVATIVA DEL BIEN ADJUDICADO.

Resulta indubitadamente la naturaleza privativa del bien que se adjudica a uno de los copropietarios en virtud de la extinción del condominio, dada la naturaleza privativa que tenía su cuota indivisa.

Resolución de 30-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Totana

PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE SU DESCRIPCIÓN.

La cuestión debatida es si la aclaración y rectificación de los metros cuadrados útiles y contruidos de alguno de los elementos independientes de la división horizontal supone una modificación del título constitutivo de la misma con las correspondientes exigencias de unanimidad o por el contrario no lo es tratándose de una situación de adaptación fáctica de la descripción registral a la realidad jurídica extrarregistral, bastando el consentimiento de los afectados. En principio y como regla general, la inscripción pretendida supone una modificación —quizá por error— del título constitutivo y, por ello, sería necesario que se cumplieran los requisitos para dicha modificación. Ahora bien, si se tiene en cuenta: *a)* que tal diferencia puede deberse a una errónea medición de los elementos privativos; *b)* que se acredita la exacta cabida construida y útil de los pisos o elementos independientes —con certificación del técnico competente—; *c)* que no se modifica la superficie construida ni útil de los restantes elementos privativos; *d)* que presta su consentimiento la propiedad de los elementos cuyas cabidas se corrigen; *e)* que la medición real que ahora se aclara, corresponde y coincide plenamente con el proyecto en base al cual se concedió la licencia para edificación, ha de concluirse que, en el caso debatido, puede accederse a la inscripción pretendida.

Resolución de 30-1-2013

(BOE 26-2-2013)

Registro de Xínzo de Limia

HIPOTECA EN GARANTÍA DE VARIAS OBLIGACIONES: POSIBLES CASOS.

No es posible en nuestro ordenamiento, fuera del supuesto del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, la constitución de una única hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones por ser contrario al principio de accesoriedad de la hipoteca. Tampoco es aceptable la cobertura hipotecaria única de una pluralidad

de obligaciones aunque se pacte un sistema liquidatorio de cuenta corriente que determine la global posición acreedora o deudora de las partes sin que aquellas pierdan su individualidad, pues la mera reunión contable de las distintas obligaciones no hace nacer una nueva susceptible de cobertura hipotecaria única. Para que dicho efecto se produzca es preciso un acuerdo novatorio expreso del que resulte la existencia final de una única obligación garantizada que incluya la determinación de las líneas generales de las obligaciones cubiertas por el pacto, siempre que la inclusión o exclusión de cada una de ellas resulte del propio convenio y no quede al arbitrio de una de las partes.

Resolución de 31-1-2013
(BOE 26-2-2013)
Registro de Ciudad Real, número 1

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: ACTOS A QUE AFECTA.

Tanto la doctrina como este Centro Directivo parecen inclinarse por la conclusión de que la prohibición de disponer solo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral. Por tanto no hay obstáculo alguno para practicar una anotación de embargo.

Resolución de 31-1-2013
(BOE 26-2-2013)
Registro de Zamora, número 1

HIPOTECA CAMBIARÍA: CANCELACIÓN ORDENADA EN PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resolución de 15 de febrero de 2006) tiene razón el Registrador cuando manifiesta en su nota de calificación que la hipoteca que se pretende cancelar no aparece inscrita solo a favor de la entidad demandada y condenada, pues se trata de una hipoteca en garantía de letras de cambio y está constituida a favor de sus tenedores presentes o futuros, que puede coincidir o no, con el primer tomador de las cambiales. Por ello, el artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial, se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 1999), por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor.