

## **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

Resolución de 2-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Sevilla, número 11

#### **ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESTADOS.**

Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de junio de 2012), siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia de esta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte.

Resolución de 3-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Montefrío

#### **RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN EL REGISTRO.**

Cuando se trata de un procedimiento de rectificación de errores de concepto que se ha iniciado a instancia del interesado, no es necesario que la copia del

título que este aporte sea la que en su día fue objeto de inscripción. La anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria solo procede en los supuestos de iniciación de oficio del procedimiento rectificadorio, o habiendo sido solicitada la rectificación por uno de los interesados y considerando el registrador procedente dicha rectificación pero sujeta al requisito de la obtención del consentimiento de otros interesados, procede de oficio a la iniciación del procedimiento del artículo 326 del Reglamento. Si después de la inscripción que ha de ser rectificada se hubieran practicado otras, la rectificación de estas pasa ineludiblemente porque sus titulares presten el consentimiento, o, en su defecto, porque se obtenga la correspondiente resolución judicial, conforme al artículo 40 de la LH.

Resolución de 4-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Huesca, número 1

**CONCURSO DE ACREDITORES: AUTORIZACIÓN JUDICIAL EN LAS ENAJE-NACIONES DE BIENES DEL CONCURSADO.**

A los efectos de lo establecido en los artículos 43 y 44 de la Ley Concursal, resulta obvio que si el legislador permite a los administradores determinar con carácter general los actos que deben entenderse comprendidos en el giro o tráfico, con más razón habrá que entender que les permite hacerlo cuando esa determinación la hagan caso por caso, es decir, uno a uno, en que el riesgo de una determinación errónea es evidentemente mucho menor. Una interpretación lógica y sistemática del artículo 155.3, sobre todo si nos atenemos a la finalidad perseguida por la reforma de 2011 de la Ley Concursal, lleva a concluir que no estamos ante una excepción (art. 155.3) de las excepciones (art. 43.3), sino, como mucho, a una modulación del principio general (art. 43.2). Es decir, que el precepto en cuestión (art. 155.3) se limita (para los casos en que sea ne-cesaria la autorización judicial porque no concurre ninguna de las excepciones legales) a determinar el contenido de esa autorización y sus consecuencias según los casos.

Resolución de 4-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Madrid, número 6

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES.**  
**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN PARCIAL.**

No es posible despachar un mandamiento judicial por el que se ordena la reducción de una anotación de embargo, practicada en su día sobre una finca ganancial, respecto del 50 por 100 de uno de los cónyuges, porque hasta que no se lleven a cabo las operaciones de liquidación de la sociedad de gananciales no se pueden distinguir cuotas indivisas en favor de cada cónyuge. La resolución judicial por la que se ordene la cancelación parcial ha de ser firme.

Resolución de 5-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Marbella, número 3

**ARRENDAMIENTO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL.**

No es inscribible un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda referido a una parte de una finca que figura vinculada *ob rem* a un conjunto de fincas privativas en régimen de propiedad horizontal, dado que no se acredita adecuadamente cómo se ha adoptado el acuerdo de la comunidad de propietarios. Además no se cumplen con los mínimos requisitos que, respecto del principio de especialidad, establece el Real Decreto 297/96.

Resolución de 5-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Montblanc

**REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito, corresponderá apreciar al registrador mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación, dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial, «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero de 2001, y 23 de febrero de 2001). En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser esta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo.

Resolución de 6-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Orihuela, número 1

#### RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN EL REGISTRO.

Para rectificar un asiento del Registro, se necesita el consentimiento del titular registral o la pertinente resolución judicial.

Resolución de 8-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de Alicante, número 3

#### EXPROPIACIÓN FORZOSA.

No puede practicarse la inscripción de un acta de expropiación si, al tiempo de presentarse en el Registro, la finca ya no figura a nombre de la persona con la que se ha seguido el expediente, y tampoco se practicó en su día la nota marginal prevista en el artículo 32.1.<sup>a</sup> del RH. Es imprescindible que el acta de ocupación y pago esté suscrita por el expropiado y por el expropiante, aunque cabe que la administración expropiante ratifique por resolución posterior. Desde el punto de vista de la identificación de la superficie expropiada, basta que el registrador no tenga dudas para determinar su identidad, aunque no se observen todos los formalismos de la legislación hipotecaria.

Resolución de 8-10-2012  
(*BOE* 2-11-2012)  
Registro de San Javier, número 2

#### RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de notificación de la calificación». En consecuencia, una vez notificada la calificación, comienza a correr el cómputo del plazo de un mes para interponer el recurso. Si durante este plazo el interesado pretende subsanar las deficiencias señaladas en la nota y para ello aporta nueva documentación o subsana la presentada no por ello deja de correr el plazo para impugnar el contenido de la calificación. En caso de declaración de concurso, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria es un efecto inmediato derivado de la jurisdicción universal del juez de lo Mercantil (arts. 8 y 55 de la Ley Concursal) y por ello, con independencia del momento concreto en que el Juzgado de Primera Instancia tenga conocimiento y de la Resolución que el secretario adopte al respecto (art. 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), desde el punto de vista sustantivo, la suspensión opera salvo que concurran los supuestos de excepción previstos en la Ley. La única excepción posible es que se incorpore testimonio de la Resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado.

Resolución de 9-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Ceuta

**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: TITULARIDAD POR CUOTAS.**

El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente; el apartado 2 añade que «esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen». Ambos apartados son aplicables al supuesto de hecho planteado, en el que la determinación de la cuota que corresponde a la sociedad de gananciales es el resultado de la aplicación del artículo 1354 del Código Civil, conforme al cual los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán pro indiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas.

Resolución de 9-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Vigo, número 3

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: REQUISITOS.**

Es imprescindible que del mandamiento por el que se ordena la práctica de una anotación de demanda, resulten las circunstancias personales del demandante. Tratándose de declarar la nulidad de un asiento, la demanda ha de dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento que se pretende anular concede algún derecho. En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la acción interpuesta, esto es, el propietario, ha sido debidamente demandado. Bien es cierto que podría afirmarse que no haría falta la intervención de los titulares de derechos posteriores al concluirse que a ellos no debería afectarles el procedimiento. Sin embargo, tratándose de la rectificación de la descripción de la finca, debiendo proceder a la cancelación de la inscripción de exceso de cabida, una vez firme la sentencia, para que sus linderos se ajusten a los reales de la descripción anterior de dicha finca, la pretensión de cancelación parcial de la inscripción afecta así plenamente a los titulares de las inscripciones posteriores, pues debe tenerse en cuenta que de prosperar la demanda, se procedería a la rectificación de la descripción de la finca, y tales derechos posteriores pasarían a recaer sobre una finca distinta en la realidad física de la que proclama el Registro. Las exigencias del trámite sucesivo no están por tanto plenamente satisfechas e impiden la práctica de la anotación preventiva, pues tales titulares de derechos posteriores debieron ser debidamente demandados para poder practicarse la anotación preventiva de la demanda interpuesta.

Resolución de 10-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Pontedeume

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Para hacer constar por nota marginal que el importe de una deuda garantizada por hipoteca ha sido satisfecho, es necesario que la entidad titular de la hipoteca haya sido oportunamente citada en el procedimiento judicial en el que se ha ordenado la práctica de dicha nota marginal.

Resolución de 15-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Ibiza, número 4

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LICENCIA.**

Teniendo en cuenta la doctrina del Centro Directivo, así como la dicción literal del artículo 17 de la Ley del Suelo, debe equipararse a una auténtica división a los efectos de la necesidad de aportar la preceptiva licencia, la división horizontal en la que a cada uno de los dos elementos privativos se les atribuye el uso exclusivo y excluyente de una porción de terreno.

Resolución de 15-10-2012

(*BOE* 2-11-2012)

Registro de Torrox

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: OBJETO.**

No se puede practicar anotación de un embargo que tiene por objeto derechos de crédito y no titularidades jurídico-reales.

Resolución de 16-10-2012

(*BOE* 8-11-2012)

Registro de Ibiza, número 4

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

Para inscribir un convenio regulador en el que se dice que la finca era exclusivamente del marido, considerando que en el Registro aparece inscrita a nombre de ambos esposos, será necesario el consentimiento de la esposa, a menos que se aporte un documento público que acredite indubitablemente que se cometió un error al inscribir aquella forma.

Resolución de 16-10-2012

(*BOE* 8-11-2012)

Registro de Nájera

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

Para inscribir un convenio regulador en el que se dice que la finca era exclusivamente del marido, considerando que en el Registro aparece inscrita a nombre de ambos esposos, será necesario el consentimiento de la esposa, a menos que se aporte un documento público que acredite indubitablemente que se cometió un error al inscribir aquella forma.

Resolución de 17-10-2012

(*BOE* 8-11-2012)

Registro de Rosas, número 1

**CAUSA: DETERMINACIÓN.**

Nos encontramos ante una compraventa en la que los medios de pago del precio son mediante compensación de créditos entre las partes y un tercero, distintos de los habituales que se dan en la compraventa ordinaria. Efectivamente, entra en juego la compensación de créditos, porque existe un recíproco desplazamiento del dinero y ambas deudas se pagan por esa compensación. A estos efectos, concurren en la escritura todas las partes interesadas en esa compensación de créditos para su ratificación. Por tanto no cabe entender que se trate de una dación en pago, con lo que la causa expresada por las partes es verdadera y lícita.

Resolución de 17-10-2012

(*BOE* 8-11-2012)

Registro de Santander, número 4

**PREHORIZONTALIDAD: USO EXCLUSIVO DE ELEMENTOS COMUNES.**

Tratándose de una situación de propiedad horizontal de hecho, sin que se haya otorgado título constitutivo de la misma, no hay obstáculo en establecer un derecho de uso exclusivo sobre determinado elemento común, aunque dicho elemento común no se haya descrito expresamente en la inscripción.

Resolución de 18-10-2012

(*BOE* 20-11-2012)

Registro de Alora

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA.**

La pretensión del recurrente sobre la constancia del fallo desestimatorio de la sentencia a través de la anotación preventiva solicitada no puede ser estimada, toda vez que aquella se refiere a un título no inscrito y no se ha decretado

la nulidad o ineficacia de la titularidad inscrita —que está bajo la salvaguardia de los Tribunales—; no se trata de ninguna de las anotaciones previstas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria y tampoco ha sido ordenada la anotación por la autoridad judicial como medida cautelar al amparo del artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 18-10-2012

(BOE 20-11-2012)

Registro de Guadix

#### **FINCA REGISTRAL. OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD EN ANDALUCÍA.**

Si bien es cierto que las dudas de identidad de una finca con la parcela catastral deben ser justificadas por la registradora en su nota de calificación, también lo es que de la descripción de las fincas en la escritura calificada resulta explícitamente la discrepancia entre los datos registrales y los nuevos datos por los que se pretende sustituir a aquellos. Resulta, además, que no se aporta documentación acreditativa de la correspondencia entre las certificaciones catastrales aportadas —cuyos datos son los que se pretenden incorporar al Registro— y las fincas registrales. De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley del Suelo estatal, no puede exigirse la necesidad de probar, para obtener la inscripción de edificaciones respecto de las que ya no proceda el ejercicio de la acción de disciplina urbanística, no solo la fecha de conclusión de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la ley para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, sino, de modo completo, la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística; mediante la prueba completa, fundamentalmente, de no hallarse incluida la finca en ninguno de los supuestos de excepción a la prescripción de la acción de disciplina, establecidos, en el caso de Andalucía, por el artículo 185 de su Ley de Ordenación Urbanística. Partiendo del régimen de distribución de competencias entre el estado y las comunidades autónomas, la Dirección General vuelve a confirmar que no es exigible en la inscripción de esta clase de obra la obtención de licencia de uso de la edificación.

Resolución de 19-10-2012

(BOE 20-11-2012)

Registro de Orgaz

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.**

Al tratarse de un asiento que ya fue practicado, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, según la cual en el recurso contra la calificación registral debe únicamente decidirse si está o no fundada en Derecho aquella por la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede dilucidar si el asiento cuya cancelación ahora se solicita fue o no correctamente practicado.

Resolución de 19-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Pinto, número 2

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.**

Mientras las resoluciones judiciales no son firmes, no cabe practicar asientos definitivos, sino que solo podrá extenderse anotación preventiva.

Resolución de 22-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Campillos

**REPRESENTACIÓN: RESEÑA IDENTIFICATIVA DEL PODER.**

Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una escritura de compraventa en la que la sociedad vendedora aparece representada por un apoderado. El notario reseña el documento del que resulta la representación, sin especificar quién lo ha otorgado y el concepto en el que actúa, ni los datos de su inscripción en el Registro Mercantil, y a la vista de copia autorizada del mismo, emite el oportuno juicio de suficiencia. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera de lo Civil), en sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, al juicio de suficiencia notarial se superpone la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 del Código de Comercio). Resulta por ello prescindible la expresión de quien concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que, como se desprende *a fortiori* de lo razonado en los fundamentos anteriores, la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado (representación de primer grado).

Resolución de 23-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Bilbao, número 9

**PROPIEDAD HORIZONTAL: RECLAMACIÓN DEL PAGO DE CUOTAS CONTRA LA HERENCIA YACENTE.**

En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante, siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el trato sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

Resolución de 23-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Mazarrón

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PRIVACIÓN DEL USO DE CIERTOS ELEMENTOS COMUNES.**

En la escritura objeto de este expediente, pretende limitarse el contenido normal y esencial de la copropiedad sobre los elementos comunes respecto de aquellos propietarios de elementos privativos que no estén al corriente en el pago de las cuotas de comunidad ordinarias y extraordinarias, prohibiéndoles el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis también comunes. La cláusula estatutaria se refiere únicamente a la privación del acceso a una clase de elementos comunes especiales como son la piscina y la pista de tenis, que entran dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y como no se trata de la privación del derecho de propiedad sino de su mero uso con carácter meramente eventual mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad sino todo lo contrario, que las limitaciones impuestas son coherentes con este régimen especial de la propiedad que es el de la comunidad en propiedad horizontal.

Resolución de 24-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Barcelona, número 18

**PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. JUICIO DE SUFICIENCIA.**

Constando una anotación de prohibición de vender, gravar, enajenar y disponer por ordenarlo así el Juzgado Central de Instrucción número dos de la Audiencia Nacional, no cabe inscribir una novación de una hipoteca inscrita. Si bien es cierto que mayor claridad en la redacción hubiera sido posible y deseable, no lo es menos que en el segundo de los juicios notariales de suficiencia se hace

expresa referencia al negocio jurídico que es objeto del título calificado, de modo que, aunque estrictamente no exista una reseña de las facultades, como parece pedir la Registradora, si hay un pronunciamiento preciso sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para el negocio formalizado, y en todo caso, la oportuna consulta del Registro Mercantil por la Registradora calificante habría aclarado definitivamente la cuestión.

Resolución de 24-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Madrid, número 19

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PUBLICIDAD FORMAL.**

El recurso gubernativo no es el procedimiento adecuado para recurrir la negativa del registrador a informar a un notario sobre los procedimientos previstos legalmente para facilitar la información registral. La presunción de interés legítimo que se establece en favor de los notarios a los efectos de acceder a la publicidad formal del Registro, puede quedar desvirtuada si el registrador así lo acredita con referencia a hechos objetivos. La propia solicitud del notario declara un interés, la finalidad de subsanación de una escritura de cancelación, que por haber sido subsanada por otros notarios e inscrita la cancelación a través de la escritura original y sus subsanaciones, carece de contenido real.

Resolución de 25-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Málaga, número 2

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ARTÍCULO 144.5 DEL RH.**

Resultando del historial registral que la vivienda inscrita a favor de uno de los cónyuges con carácter privativo constituye el domicilio familiar, no cabe anotar como definitivo el embargo cautelar a favor de la hacienda, si no consta haberse cumplido lo prevenido en el artículo 144.5 del RH.

Resolución de 25-10-2012  
(*BOE* 20-11-2012)  
Registro de Manzanares

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera *ipso iure*, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio, los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al

que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana. Si cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del embargo de los que dimanan ya se habían producido, nada impide la inscripción del testimonio del auto de adjudicación, si no existen asientos contradictorios, pero con la preferencia que tenga por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó.

Resolución de 26-10-2012

(*BOE* 20-11-2012)

Registro de Pollença

#### **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para impugnar la decisión del registrador negándose a cancelar unas anotaciones ya practicadas por entender el recurrente que se extendieron en su día indebidamente.

Resolución de 26-10-2012

(*BOE* 20-11-2012)

Registro de Sanlúcar de Barrameda

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN.**

Interpretar que la superficie, sin especificar, que consta en el Registro respecto de dos locales de un edificio en propiedad horizontal es la superficie construida y que además incluye la parte proporcional de zonas comunes y zona comercial, y pretender desglosar, sobre esa base, cada uno de los elementos, especificando así superficie construida propia, superficie repercutida de zonas comunes y superficie repercutida de zona comercial, debe considerarse que supone una modificación de circunstancias que excede del ámbito de actuación unilateral de los propietarios de los elementos privativos.

Resolución de 26-10-2012

(*BOE* 20-11-2012)

Registro de Villacarriedo

#### **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA.**

No cabe inscribir un exceso de cabida si el registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca, derivadas de la gran magnitud de dicho exceso. Además,

si la finca colinda con monte público debe acompañarse el preceptivo informe previsto en la Ley de Montes. Si se declara la existencia de una edificación, ha de cumplirse lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Suelo.

Resolución de 29-10-2012  
(BOE 5-12-2012)  
Registro de Granada, número 6

#### OBRAS NUEVAS ANTIGUAS EN ANDALUCÍA.

En relación con las obras nuevas por antigüedad en Andalucía, y respecto a la necesidad de aportar el documento administrativo referente a la declaración de la obra en situación de fuera de ordenación, se reitera la respuesta negativa ya plasmada en resoluciones anteriores.

Resolución de 29-10-2012  
(BOE 5-12-2012)  
Registro de Rosas, número 1

#### NEGOCIO JURÍDICO: CAUSA.

En una partición de herencia no se puede practicar la inscripción cuando no se expresa la causa de la adjudicación de la mitad indivisa en pleno dominio a la hija de modo completo, pues solo tiene justificación expresa la adquisición por herencia de la mitad indivisa en nuda propiedad, porque la adquisición en cuanto al pleno dominio, tiene que completarse con la expresión de la causa correspondiente al usufructo perteneciente a la madre, ya que al no resultar ninguna causa de extinción ni de adquisición del mismo, debe expresarse la que corresponda, bien sea la renuncia de la madre usufructuaria, o la transmisión del derecho a la hija por la causa que proceda. En todo caso, la renuncia no se presume sino que ha de ser expresa y lo mismo cualquier otra causa de adquisición o extinción del derecho de usufructo, pues, a efectos registrales, la causa es de constancia necesaria y no se presume.

Resolución de 30-10-2012  
(BOE 5-12-2012)  
Registro de Almería, número 3

#### RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS.

Procede por tanto, vigente el mismo asiento de presentación, resolver la impugnación planteada en este recurso contra la nueva nota de calificación de la Registradora que rechaza la subsanación. Es obligación del registrador consultar directamente el Registro Mercantil y procurarse los datos que sean necesarios para practicar la inscripción si son fácilmente accesibles.

Resolución de 30-10-2012  
(*BOE* 5-12-2012)  
Registro de Mijas, número 2

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS INSTRUMENTALES.**

No se da aquí, por tanto, la concurrencia de factores que, según la doctrina de este Centro, puede justificar la denegación de eficacia inmatricularia a los títulos presentados. No, desde luego, la cercanía de fechas de los instrumentos públicos presentados, pues pese a la proximidad temporal entre ellos, lo cierto es que entre los títulos materiales que en ellos se formalizan (originariamente en documento privado) han transcurrido más de diez años ya que, conforme al artículo 1227 del Código Civil, hay que retrotraer la fecha de la primera operación al menos a la del fallecimiento del vendedor, ocurrido en el año 1999. Tampoco se aprecia propósito de fraude, porque es inverosímil que se preparase, con la intención de inmatricular, una operación que, para cumplir con sus objetivos, necesitaba de otra posterior, y que tardase esta en llevarse a cabo más de una docena de años. A todo ello se añade además que la situación final de titularidad de la finca en el último título es diferente de la inicial y que no concurren otros factores que arrojen suficiente sombra de duda sobre su eventual instrumentalidad (Resolución de 11 de marzo de 2006). No lo son el que exista una relación de parentesco, entre los participantes en los distintos otorgamientos notariales, o que ambos títulos públicos, cuando sus fechas son tan distantes, fueron autorizados por el mismo fedatario, ya que ninguno de ellos es determinante ni junta ni separadamente, por sí solos, para concluir lo que se pretende.

Resolución de 31-10-2012  
(*BOE* 5-12-2012)  
Registro de Álora

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: DEFENSOR JUDICIAL.**

En una escritura de partición de herencia con intervención de defensor judicial hay que entender obtenida la correspondiente aprobación judicial aunque el auto emplee la expresión «autorización para la eficacia plena de la escritura de partición de herencia».

Resolución de 31-10-2012  
(*BOE* 5-12-2012)  
Registro de Villaviciosa de Odón

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

El registrador no puede, en su calificación, entrar en el fondo de la decisión judicial valorando la constitucionalidad de normas legales vigentes.

Resolución de 2-11-2012

(*BOE* 11-12-2012)

Registro de Baza

**UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ARTÍCULO 80 DEL REAL DECRETO 1093/1997.**

No es posible practicar la inscripción de una escritura de segregación de una finca rústica si, a través del procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/97, la Comunidad Autónoma ha considerado que se incumple la normativa sobre unidades mínimas, aunque con ello contradiga el criterio de la Confederación Hidrográfica sobre el carácter del cultivo de la finca.

Resolución de 5-11-2012

(*BOE* 11-12-2012)

Registro de Eivissa, número 4

**PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA BALEAR.**

En el supuesto debatido, las entidades privativas resultantes de la división horizontal no participan en otras fincas registrales ni las dividen o segregan en participaciones. Por lo tanto, no existen porciones de otras fincas registrales o terrenos de uso exclusivo que constituyan físicamente fincas absolutamente independientes entre sí en el caso de satisfacerse las exigencias de la legislación urbanística, sino tan solo anexos a los elementos privativos que son de uso exclusivo de los mismos, pero que siguen siendo elementos comunes y se mantiene la unidad jurídica de la división horizontal. En consecuencia, no existe un complejo inmobiliario privado, ni puede presumirse de la descripción hecha en la escritura calificada. Además, el suelo sobre el que se ubican los elementos privativos independientes es común. En consecuencia, teniendo en cuenta que la legislación balear no somete a licencia la división horizontal, la misma no será exigible para la inscripción en este caso.

Resolución de 5-11-2012

(*BOE* 11-12-2012)

Registro de Ejea de los Caballeros

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.**

Si de la certificación del Registro Civil, incorporada a la escritura, resulta que uno de los intervenientes ha sido declarado totalmente incapaz y quién es su tutor, no es procedente que el registrador se niegue a la inscripción amparándose en la calificación de la sentencia de incapacitación que se ha acompañado como documento complementario.

Resolución de 6-11-2012  
(*BOE* 11-12-2012)  
Registro de Puigcerdá

#### **CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

La Ley 38/2011, de 10 de octubre, al modificar entre otros el artículo 56.2 de la Ley Concursal de 2003, pretende reforzar las competencias objetivas del juez de lo mercantil que entiende del concurso. Muy especialmente pretende que la apreciación de la posible afectación a la actividad profesional o empresarial de la finca ejecutada y del hecho de que resulte o no necesaria en el patrimonio del deudor para continuar la actividad del concursado —factor que determina la posibilidad o no de la ejecución singular pretendida en el Juzgado de Primera Instancia correspondiente—, sea exclusiva competencia del juez que entiende del concurso. A tal fin se paraliza la ejecución, desde que la declaración de concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque estuvieran ya publicados los anuncios de subasta del bien o derecho, y en tanto en cuanto no se produzca la correspondiente declaración por parte del juez competente. Testimonio de su resolución deberá incorporarse al procedimiento.

Resolución de 6-11-2012  
(*BOE* 11-12-2012)  
Registro de Vielha

#### **REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Externos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial, «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción

de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero de 2001, y 23 de febrero de 2001). En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser esta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo.

Resolución de 7-11-2012

(*BOE* 11-12-2012)

Registro de Madrid, número 25

#### **INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: ARTÍCULO 708 DE LA LEC.**

Debe aplicarse la doctrina de esta Dirección General sobre la interpretación del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr., por todas, la Resolución de 12 de marzo de 2010) que impone que la voluntad del comprador —actor ejecutante en el procedimiento—, se formalice conforme a las reglas generales, siendo preceptiva, en consecuencia, su constancia en escritura pública cuando de la resolución judicial no resulten todos los elementos necesarios para la inscripción del derecho, como ocurre en el presente caso.

Resolución de 7-11-2012

(*BOE* 11-12-2012)

Registro de Vitoria, número 3

#### **OBRA NUEVA: REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN.**

Ciertamente existen las discrepancias descriptivas señaladas por la registradora pero, como ha quedado señalado, corresponde al técnico compareciente asumir la responsabilidad de que las mismas quedan cubiertas por la licencia administrativa. Esta Dirección General ha reiterado que solo en aquellos supuestos de especial gravedad y relevancia en los que se ponga de manifiesto una discrepancia significativa que afecte a las menciones obligatorias recogidas en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística podría justificarse una negativa a la inscripción (y aun así con matizaciones; vid. Resoluciones de 9 de febrero de 1994, 10 de junio de 2005 y 2 de julio de 2009). Admitida la posibilidad de que la licencia de edificación imponga condiciones al beneficiario y que las mismas se hagan constar en los libros del Registro, no procede, ni puede ser objeto del recurso la legalidad de dicho pronunciamiento una vez establecida la competencia del Ayuntamiento para concederla.

Resolución de 8-11-2012

(BOE 11-12-2012)

Registro de Ocaña

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos», la dicción legal —total coincidencia— no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

Resolución de 8-11-2012

(BOE 11-12-2012)

Registro de San Javier, número 2

**CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN PIEZA SEPARADA DEL CONCURSO. EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. EJECUCIÓN DE HIPOTECA: SITUACIÓN ARRENDATICIA DE LA FINCA.**

Si el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha seguido ante el juez de lo Mercantil, dentro de la pieza separada en el procedimiento de concurso a que se refiere el artículo 57 de la Ley Concursal, no hay inconveniente alguno para la inscripción, sin que quepa oponer cuestiones de competencia, ni tampoco exigir un pronunciamiento sobre si el bien está o no afecto a la actividad empresarial del concursado. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002). El tercer defecto observado en la nota del registrador debe ser mantenido pues como ha reiterado este Centro Directivo (vid. «Vistos»), la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De este modo debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo

las notificaciones previstas bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A este respecto la doctrina de este Centro tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Resolución de 12-11-2012  
(BOE 14-12-2012)  
Registro de Iznalloz

#### **OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD.**

Para la inscripción de una obra nueva por antigüedad es imprescindible que los datos referidos en el documento por el que se acredita la antigüedad permitan identificar con seguridad la finca registral objeto de la declaración de obra nueva. No existe un orden jerárquico en el uso de los diferentes medios posibles para acreditar la 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 12-11-2012  
(BOE 14-12-2012)  
Registro de Villacarriedo

#### **OBRAS NUEVAS: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

Reiterando la doctrina sentada en anteriores fallos, el Centro Directivo confirma que conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-ley 8/2011, y conforme ya se había manifestado con anterioridad, la Sala Tercera del Tribunal Supremo no cabe entender concedida por silencio administrativo una licencia de obras.

Resolución de 13-11-2012  
(*BOE* 14-12-2012)  
Registro de Torrelavega, número 2

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.**

En un expediente para la reanudación del trato debe acreditarse que se han realizado las notificaciones procedentes al titular registral o sus causahabientes y a las personas de quienes se ha adquirido. También es preciso que consten con claridad las circunstancias personales de aquel a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Pero no es necesario que se describa la finca en su integridad, si de los datos aportados el registrador ha podido identificar la registral correspondiente.

Resolución de 13-11-2012  
(*BOE* 14-12-2012)  
Registro de Torrevieja, número 3

**OBRAS NUEVAS: TERMINACIÓN PARCIAL.**

Constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por pisos; pues puede ocurrir en la práctica que haya elementos no terminados, sin que ello obste a la inscripción de la terminación de otros, siempre que se acredite debidamente, como sucede en ocasiones con los locales. La terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes.

Resolución de 14-11-2012  
(*BOE* 26-12-2012)  
Registro de Vinarós

**HERENCIA DE UN CAUSANTE BELGA: ACREDITACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO.**

En este caso la norma de conflicto está integrada por el artículo 9.8 del Código Civil, conforme al cual, «la sucesión por causa de muerte se regirá por la Ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren». Dado que en el presente caso el causante tiene nacionalidad belga en el momento de su fallecimiento, su sucesión se regirá por las leyes de ese país. Téngase en cuenta, además, que el sistema sucesorio español responde al modelo de unidad o universalidad, frente al de escisión o fragmentación, de forma que una sola es la ley que rige la totalidad de la sucesión, cualquiera que sea la naturaleza, mobiliaria o inmobiliaria, de los bienes y el lugar de su ubicación.

Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no solo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia (vid., entre otras, las SSTS de 11 de mayo de 1989, 7 de septiembre de 1990 y 25 de enero de 1999, y la Resolución de 20 de enero de 2011). Es decir,

no basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país. Asimismo, esta Dirección General ha señalado en diferentes ocasiones que las autoridades públicas que desarrollan funciones no jurisdiccionales (cfr. arts. 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 168.4 del Reglamento Notarial y 36.2 del Reglamento Hipotecario), pueden realizar bajo su responsabilidad una valoración respecto de la alegación de la ley extranjera aunque no resulte probada por las partes, siempre que posea conocimiento de la misma (vid., entre otras, las Resoluciones de 14 de diciembre de 1981 y 5 de febrero y 1 de marzo de 2005).

Resolución de 15-11-2012

(*BOE* 26-12-2012)

Registro de El Vendrell

**SEGURO DECENAL: ENAJENACIÓN POR EL AUTOPROMOTOR DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ AÑOS.**

De acuerdo con la Disposición Adicional segunda de la Ley 38/1999, en su redacción dada por la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión *inter vivos* sin que se acredite y testimonie la constitución del seguro decenal, salvo que el autopromotor al que se eximió en el momento de la declaración de la obra nueva de la suscripción del referido seguro, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Resolución de 15-11-2012

(*BOE* 26-12-2012)

Registro de Vic, número 2

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: MODIFICACIÓN DE REPARCELACIÓN INS-CRITA.**

En el caso debatido es claro que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguardia de los tribunales (*ex art. 1 de la Ley Hipotecaria*) no cabe ya, ni so pretexo de la realización de una operación jurídica complementaria de la reparcelación *ex artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística*, introducir en aquel una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), que conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos —cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común—. En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial.

Resolución de 16-11-2012  
(*BOE* 26-12-2012)  
Registro de Felanitx, número 1

**OPCIÓN DE COMPRA: EJERCICIO.**

En caso de ejercicio de una opción de compra, al delimitar los requisitos y garantías que deben adoptarse, este Centro Directivo ha entendido que si no hay sobrante por coincidir el precio con el importe adeudado por los gravámenes anteriores y preferentes a la opción que pesaban sobre la finca, el comprador podría retener el precio para el pago de dichas cargas preferentes, con lo que podría no quedar sobrante para los acreedores posteriores. No obstante, debe examinarse las circunstancias particulares de cada caso concreto.

Resolución de 16-11-2012  
(*BOE* 26-12-2012)  
Registro de Icod de los Vinos

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

En el procedimiento de inmatriculación por título público, si el registrador tiene dudas fundadas sobre la posibilidad de que la finca que pretende acceder al Registro coincide en todo o en parte con otra ya inscrita, lo procedente es acudir al procedimiento previsto en los artículos 300 y 306 del RH.

Resolución de 19-11-2012  
(*BOE* 26-12-2012)  
Registro de Madrid, número 20

**CONCURSO DE ACREDITORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

La cuestión que se plantea en el presente recurso ya había sido resuelta por esta Dirección General (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») para supuestos de ejecución hipotecaria en colisión con procedimientos concursales, en relación con los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal en su redacción original, es decir, por Ley 22/2003, de 9 de julio, y por tanto para ejecuciones anteriores a la reforma por Ley 38/2011, que únicamente ha corroborado el criterio ya sostenido jurisprudencialmente, relativo a la necesidad de que para continuar la ejecución concursal al margen del juez del concurso es preciso que se acredite por el Juzgado de lo Mercantil encargado del concurso que los bienes no están afectos a la actividad profesional o empresarial o a una actividad productiva.

Resolución de 19-11-2012

(BOE 26-12-2012)

Registro de Villaviciosa

**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 aquél. 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 inconsentidas de las que sería responsable. Dentro de esa competencia el registrador que recibe la petición está obligado a apreciar el interés del peticionario, 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 20-11-2012

(BOE 19-12-2012)

Registro de Chinchón

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: INTERESADOS.**

En relación con la pretensión de que se tenga en cuenta su oposición a la práctica de determinados asientos registrales relativos a una concreta finca que no es propiedad del recurrente, aunque es colindante con la suya, debe desestimarse, toda vez que no está previsto en la Ley Hipotecaria la práctica de ningún asiento registral cuyo exclusivo objeto sea el acceso al folio de una finca perteneciente a otro titular registral de la negativa de un colindante a futuras modificaciones en aquella finca. Aunque el titular de una finca colindante a otra tiene un interés concomido, directo y legítimo para acceder a la publicidad formal de esta, no lo

tiene sin embargo para que se le dé información de los detalles (defectos apreciados por el registrador al calificar un determinado título) de un procedimiento registral en el que no ha sido parte.

Resolución de 21-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Granada, número 3

#### **CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES: REQUISITOS.**

Ni en la sentencia de instancia ni en la de apelación resulta una identificación de la finca a que se refieren en términos equiparables a la registral, ni constan los datos registrales de la finca; tampoco resulta cual sea la concreta escritura pública que contiene el negocio anulado (nombre del notario autorizante, fecha de autorización, número de protocolo). Dichos datos solo aparecen en la solicitud que hace el actor al Juzgado para que emita los testimonios y mandamientos. Además no puede pretenderse la cancelación de derechos reales inscritos con posterioridad al del dominio del comprador que ahora es declarado nulo, porque los titulares de los mismos no han sido parte en el procedimiento.

Resolución de 21-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Segovia, número 3

#### **CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES: REQUISITOS.**

Para la inscripción de excesos de cabida no está previsto como título la certificación catastral descriptiva y gráfica, ya que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario la considera como un medio de acreditar el exceso de cabida, lo mismo que el de un certificado de técnico competente cuando es inferior a la quinta parte, pero ni uno ni otro constituyen según dicho precepto títulos para la inscripción. Todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, la superficie inscrita de la finca, debe tener la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, que se remite al pago de impuestos, solo «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», por lo que tal devengo o no, corresponde apreciarlo a la Oficina Liquidadora, que es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada. No puede rechazarse la inscripción de un exceso de cabida alegando dudas sobre la identidad de la finca, si sólo se aduce como causa la magnitud del exceso (que, por otro lado, en este caso no excede de la quinta parte) sin ninguna otra justificación.

Resolución de 22-11-2012

(*BOE* 19-12-2012)

Registro de Lugo, número 1

**NOVACIÓN DE HIPOTECA: AMPLIACIÓN DE PLAZO Y RANGO HIPOTECARIO.**

Concluye el Centro Directivo que la correcta interpretación del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, es la de considerar que son dos los supuestos en que una novación de un préstamo hipotecario puede provocar que en la parte novada no se mantenga el rango hipotecario inicial: el de incremento de la responsabilidad hipotecaria, y el de la ampliación del plazo de amortización. Sin embargo, mientras que en el primero de los casos, para mantener el rango hipotecario, se requiere el consentimiento de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca novada, en el supuesto de ampliación del plazo solo será necesario el de los titulares de derechos inscritos, no el de los de las anotaciones de embargo.

Resolución de 23-11-2012

(*BOE* 26-12-2012)

Registro de Fraga

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC.**

Como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. Resolución de 18 de junio de 2011, entre otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente), con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo, de 12 de diciembre de 2000, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

Resolución de 23-11-2012

(*BOE* 19-12-2012)

Registro de Paterna, número 2

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

El principio de tracto sucesivo impide practicar una anotación de demanda sobre una finca inscrita a nombre de una sociedad mercantil que no ha sido parte en el proceso judicial.

Resolución de 26-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Benidorm, número 3

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Al haberse realizado un acto de disposición o enajenación por persona distinta del titular registral, este o sus herederos o causahabientes no pueden sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión y por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, la tangibilidad de los mismos está supeditada a que medie el consentimiento de su titular o sus herederos debidamente acreditados como tales, o en su caso una resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos. Fallecido este, debió otorgarse el documento privado por sus herederos, así como también el otorgamiento de la escritura de elevación a público del citado documento privado. Y aunque en la escritura manifieste la otorgante que es la heredera del titular, debe acreditarlo jurídicamente con el título sucesorio, lo que no se le ha acreditado al registrador.

Resolución de 26-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Sanlúcar de Barrameda

**CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.**

Como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la permuta dictada en pleito entablado solo contra uno de los permutantes, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: *a)* que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; *b)* que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; *c)* que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; *d)* que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda; y, *e)* que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución— es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Resolución de 27-11-2012

(*BOE* 19-12-2012)

Registro de Logrosán

#### **UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: FINCA DISCONTINUA.**

Tanto la expresión del artículo 24 de la Ley de Explotaciones Agrarias como su finalidad, es la de prohibir la formación de «parcelas» inferiores a la unidad mínima de cultivo, sin exceptuar el supuesto de que esas parcelas formen una sola finca registral discontinua, pues esta no se incluye entre las excepciones del artículo 25 de la propia Ley. En la escritura objeto de calificación se alude expresamente a la formación de tres «parcelas», por lo que la inclusión dentro de la prohibición del artículo 24, es clara, al haberse formado tres parcelas, dos de las cuales están muy por debajo de la unidad mínima de cultivo. Al propio tiempo, para la formación de finca registral discontinua se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no por un arrendamiento. O caso de no poderse hablar de porción principal y dependiente, que las dos porciones se encuentren en situación objetiva de mutua dependencia o servicio común de fincas resultantes de la titularidad de la propiedad y no del mero arrendamiento.

Resolución de 27-11-2012

(*BOE* 19-12-2012)

Registro de Narón

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.**

La modificación del título constitutivo que implica la ampliación de obra nueva sobre uno de los departamentos, requiere el consentimiento de los titulares de los restantes pisos y locales del edificio.

Resolución de 28-11-2012

(*BOE* 19-12-2012)

Registro de Madrid, número 4

#### **EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA.**

Cuando se da el supuesto previsto en el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de ausencia de postores o de existencia de posturas por debajo de los porcentajes establecidos, y adjudicada la finca por falta de ofrecimiento de mejor postura por parte del deudor, dicha circunstancia debe constar en el título presentado a Registro, aunque no es preciso acreditar que se requirió al deudor para que pudiera ejercitarse este derecho.

Resolución de 28-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Valencia, número 10

**USUFRUCTO GANANCIAL: MODALIDADES Y SU INCIDENCIA EN LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

La posibilidad de la aplicación del régimen del artículo 521 del Código Civil al supuesto del usufructo vitalicio adquirido durante el matrimonio con carácter ganancial, ya fue admitida por la Resolución de este Centro Directivo, de 10 de julio de 1975, en base «a lo que resulta del título constitutivo, reflejado en los asientos registrales». En efecto, esta Resolución, recaída en un supuesto análogo al ahora considerado de venta de la nuda propiedad de un bien ganancial reservándose el vendedor el usufructo vitalicio para sí y para su esposa (con lo que solo se consolidaría el pleno dominio a favor del comprador al fallecimiento de ambos esposos), declaró que la disposición del usufructo en tal caso por el cónyuge supérstite no requería la previa adjudicación en liquidación de la sociedad de gananciales, «dado que al ser el usufructo un derecho temporal y generalmente vitalicio, queda necesariamente extinguido a la muerte del usufructuario, y o se produce la consolidación en la persona del nudo-propietario, o bien, tal como ocurre aquí, según se deduce del título constitutivo reflejado en los asientos registrales y de acuerdo además con los artículos 521 y 987 del Código Civil, acrecerá al otro usufructuario que podrá disponer de su derecho». Si no es necesario para la constitución de la hipoteca más que el consentimiento del nudo propietario y del usufructuario sobreviviente, tampoco es necesario que la demanda se dirija contra el resto de los herederos del usufructuario premuerto (cfr. art. 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Resolución de 29-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Parla, número 1

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.**

La notificación y requerimiento de pago al deudor no hipotecante es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Resolución de 29-11-2012  
(*BOE* 19-12-2012)  
Registro de Sevilla, número 8

**HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN RECONOCIMIENTO DE DEUDA A FAVOR DE VARIOS ACREDITORES.**

La doctrina de este Centro, en relación con el reconocimiento de deuda, afirma que estamos ante un negocio lícito que encuentra su justificación en la concurrencia de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico para el nacimiento de las obligaciones, como ha afirmado en repetidas ocasiones nuestro Tribunal Supremo

(vid. «Vistos»). Concurriendo tales requisitos en la escritura presentada, no existe motivo de rechazo ni, como ha reiterado esta Dirección (Resoluciones de 9 de junio de 2001, y demás contempladas en los «Vistos») puede el registrador cuestionar la veracidad intrínseca de las afirmaciones que las partes llevan a cabo en el documento público. Es en el ámbito del procedimiento judicial donde, con plenitud de medios de conocimiento, pueden las personas, con interés acreditado, plantear sus pretensiones acerca de la validez y eficacia de la obligación reconocida ya por cuestiones que afecten al consentimiento, al objeto o a la causa negocial (STS de 6 de marzo de 2009). Pero en el estrecho ámbito en el que se desenvuelve el procedimiento registral no procede entrar en cuestiones reservadas al conocimiento judicial si, como ocurre en el caso que nos ocupa, el contenido del título presentado es suficiente a los efectos de la inscripción. Resultando de la documentación presentada la existencia de la obligación y pactada su cobertura hipotecaria en términos que se adecuan a las exigencias que para su acceso al Registro de la Propiedad exige la legislación hipotecaria, no puede rechazarse la inscripción por otros motivos que, de concurrir, exigen un expreso pronunciamiento judicial. Si la hipoteca garantiza una obligación constituida a favor de varios acreedores de forma mancomunada, es decir, en mano común, y no parciaria, no es necesario la determinación de las respectivas cuotas en las que resultarían titulares del derecho de hipoteca.

## Registro Mercantil

Por Ana M.<sup>a</sup> DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 17-1-2012  
(BOE 26-11-2012)  
Registro Mercantil de Lleida

CUENTAS ANUALES. INFORME DEL AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA. CIERRE REGISTRAL.

Para efectuar el depósito es necesario el informe del auditor designado por el registrador a petición de la minoría, aunque la resolución de designación no sea aún firme por haber sido recurrida ante la Dirección General. No puede sustituirse ese informe por otro emitido por un auditor designado voluntariamente por la sociedad.

Si la hoja social se halla cerrada por falta de depósito de cuentas de un ejercicio, no pueden depositarse las del siguiente.

Resolución de 2-10-2012  
(BOE 26-11-2012)  
Registro Mercantil de Alicante

CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA.

No puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, en las sociedades no obligadas por ley