

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 5-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Aguilar de la Frontera

ARRENDAMIENTOS: TÍTULO FORMAL. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Para inscribir un arrendamiento es necesario que el mismo se otorgue en escritura pública o que se lleve a cabo la elevación a público del correspondiente contrato privado. En cualquier caso, es necesario que la sentencia, por la que se ordene su elevación a público, se haya dictado en un procedimiento seguido contra el titular registral.

Resolución de 5-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Vélez Málaga, número 1

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: EXIGENCIA DE DOBLE TÍTULO.

Es imprescindible para proceder a la inmatriculación por vía del artículo 205 de la LH que se acredite que la previa titularidad del transmitente por medio del correspondiente título público. Pero no hay obstáculo para que la doble transmisión aparezca documentada en la misma escritura.

Resolución de 6-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Cartagena, número 3

CONCENTRACIÓN PARCELARIA.

Como ha señalado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 13 de enero de 2011, incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. art. 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero). Por esta razón, la rectificación del error consistente en la atribución del carácter ganancial a una finca cuando en realidad debiera tener carácter privativo por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siendo preciso el consentimiento del cónyuge que por la rectificación de la inscripción pierde su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra este último, y sin que sea suficiente un documento administrativo, aun cuando este sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende.

Resolución de 6-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Madrid, número 38

USUFRUCTO VITALICIO: EXTINCIÓN.

Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de septiembre de 2003), el título de la extinción del usufructo vitalicio es el certificado de defunción, sin que sea necesario más que su presentación en el Registro, apareciendo también cumplido el principio de rogación, pues, si tal principio no se hubiera cumplido, no podría haberse extendido el asiento de presentación.

Resolución de 7-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Marquina

SEGREGACIÓN DE FINCA: DELIMITACIÓN DE LINDEROS.

En una segregación no puede haber contradicciones entre los linderos de la porción segregada y los de la finca resto, dado que es esencial la perfecta identificación de la finca a efectos del principio de legitimación, siendo tal extremo objeto de calificación por el Registrador.

Resolución de 7-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Sabiñánigo

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. Pero si dicho deudor se halla en concurso, conforme al artículo 658 de la LEC, debe considerarse posible dicha inscripción si se acredita tal circunstancia en el procedimiento registral.

Resolución de 8-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de La Carolina

ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: CANCELACIÓN.

De los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación preventiva fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. Por ello, no podrá practicarse la cancelación solicitada mientras no se acredite, mediante testimonio de resolución firme, que dicho procedimiento ejecutivo ha concluido o se aporte el correspondiente mandamiento de cancelación de la anotación de embargo (cfr. arts. 83 de la LH y 173, 174 y 207 del RH).

Resolución de 8-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro de Marquina

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: REQUISITOS.

La confesión de privatividad debe reunir determinados requisitos: *a)* Que se trate de una declaración de conocimiento del confesante sobre hechos personales suyos. *b)* Que sobre el bien que se reconoce privativo del otro cónyuge, exista incertidumbre acerca de la naturaleza, de forma que no opera este efecto si el bien tiene una naturaleza ganancial o privativa claramente definida. *c)* La confesión puede referirse al título de adquisición, al precio o contraprestación y de manera especial es preciso que la confesión se realice durante la vigencia del matrimonio —y por tanto del régimen económico de gananciales—, por lo que la confesión realizada por cualquiera de los que fueron cónyuges, una vez disuelto

el matrimonio, tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado, ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas. No obstante, no se exige una manifestación solemne o rituaria, por lo que habida cuenta que ambos consortes han comparecido en la escritura y cada uno de ellos ha manifestado adquirir con fondos privativos que la escritura ha sido leída por el Notario a los comparecientes y que estos han manifestado su conformidad con la misma, no puede sostenerse que no ha habido confesión o al menos ratificación de la realizada por el otro.

Resolución de 9-6-2012

(*BOE* 12-7-2012)

Registro de Cambados

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No puede accederse a la cancelación de una inscripción de dominio y de las posteriores, ordenada en mandamiento judicial dictado en un procedimiento seguido contra quien ya no es el titular registral, sin que en su momento se hubiera tomado la correspondiente anotación preventiva de demanda.

Resolución de 9-6-2012

(*BOE* 12-7-2012)

Registro de Lugo, número 1

PROHIBICIÓN DE DISPONER.

Las prohibiciones de disponer han de interpretarse restrictivamente. Por tanto, si lo que ha sido objeto de anotación preventiva, según lo ordenado en el mandamiento judicial expedido al efecto, es la prohibición de enajenación y no prohibición de disponer con carácter general, debe interpretarse que solo queda vedado el acceso al Registro a los actos traslativos del dominio de las fincas afectadas por las mismas, pero no a aquellos actos que, aun siendo dispositivos, no impliquen enajenación, como la constitución de derechos reales a favor de terceros, y, por tanto, la hipoteca en garantía de préstamo objeto del presente expediente. Especialmente si, como ocurre en este caso, se incluye un pacto entre acreedor y deudor, de imposibilidad de proceder a la ejecución de la garantía en tanto no se resuelvan las prohibiciones vigentes, pacto que debe ser interpretado a modo de *conditio iuris* de su eficacia.

Resolución de 11-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Mataró, número 4

CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Conforme a lo establecido en el artículo 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, las cesiones de fincas derivadas de un convenio urbanístico tipificado, es decir, admitido por el ordenamiento jurídico, pueden inscribirse en virtud del

acta administrativa sin necesidad de escritura pública. Si sobre la finca se han inscrito cargas con anterioridad a la presentación del acta administrativa, no es posible practicar ahora la inscripción de la cesión a favor del ayuntamiento como libre de cargas y con carácter demanial.

Resolución de 11-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Rosas, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS.

Confirmando el criterio recogido en anteriores Resoluciones, el Centro Directivo señala que el registrador puede y debe confirmar las facultades representativas del administrador de una sociedad mercantil mediante la consulta electrónica del Registro Mercantil. Igualmente reafirma la posibilidad de notificación de la calificación por fax al notario autorizante.

Resolución de 12-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Cogolludo

AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESTADOS: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Considerando las especiales características de la jurisdicción voluntaria, debe concluirse que no cabe aplicar a los autos de declaración de herederos los estrictos límites que se establecen en el artículo 100 del RH para los documentos judiciales.

Resolución de 12-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Manresa, número 4

CONCURSO DE ACREDITORES: CONTINUIDAD DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN SINGULAR.

Desde la declaración de concurso no puede llevarse a cabo ninguna actuación ejecutiva singular, en tanto no se aporte aquella declaración judicial de no afectación de los bienes objeto de ejecución (o de que ha transcurrido más de un año desde aquella declaración sin que se hubiese producido la apertura de la liquidación, o de que exista un convenio cuyo contenido no se vea afectado por la ejecución). Esta conclusión determina en un caso como el planteado, en que consta registralmente la declaración de concurso del titular de los bienes ejecutados pero no cuál sea el carácter de estos, la imposibilidad por parte del registrador de llevar a cabo ninguna actuación anudada a la ejecución y, en concreto, la expedición de la certificación de cargas y la extensión de la correspondiente nota marginal, dado que aquella certificación es de mucho mayor alcance que el meramente informativo.

Resolución de 13-6-2012
(*BOE* 25-7-2012)
Registro de Las Rozas, número 1

FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD.

No puede inscribirse una sentencia declarativa de dominio si la finca descrita en la resolución judicial solo coincide con la descrita en el Registro en uno de los linderos. Lo procedente sería instar un expediente de dominio de reanudación del trácto y de exceso de cabida.

Resolución de 13-6-2012
(*BOE* 26-7-2012)
Registro de Madrid, número 53

RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA POR DILIGENCIA DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero solo cuando pueda comprobarse, con claridad meridiana, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

Resolución de 14-6-2012
(*BOE* 25-7-2012)
Registro de Getafe, número 1

PACTO SUCESORIO: ALCANCE DE LA PROHIBICIÓN.

No nos encontramos ante un pacto sucesorio, dado que no se va a diferir ningún efecto al fallecimiento de los otorgantes más allá del natural efecto expansivo de la extinción del usufructo, ni el negocio jurídico calificado tiene por objeto la universalidad del patrimonio de la futura herencia de ninguno de los adquirentes, ni existe tampoco ninguna norma imperativa que se considere defraudada con la operación cuya inscripción se pretende. Si la finalidad es que al fallecimiento de uno de los cotitulares de una mitad indivisa en nuda propiedad y de otra mitad indivisa en usufructo, el otro conserve en vida el disfrute de la finca, se trata de un pacto totalmente lícito y que aparece implícito en todo usufructo constituido a favor de varias personas con arreglo al artículo 521 del Código Civil. Ninguna duda hubiese suscitado el supuesto de hecho planteado si los adjudicatarios hubiesen adquirido por mitad y proindiviso la finca y en un momento posterior al otorgamiento de la escritura cada uno de ellos hubiese trasmitido el usufructo de su respectiva participación indivisa al otro. Si no plantea dificultad alguna esta última operación no puede suscitarla

el título presentado que obtiene el mismo resultado pero de modo originario y directo.

Resolución de 14-6-2012

(*BOE* 25-7-2012)

Registro de Segovia, número 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD.

Dictada una sentencia en un procedimiento de división de cosa común, no cabe acceder a la inscripción si dicho procedimiento no se ha seguido contra el titular registral, y no resulta con claridad la finca que se debe adjudicar condueño.

Resolución de 15-6-2012

(*BOE* 25-7-2012)

Registro de La Carolina

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es posible inscribir un acuerdo del pleno de un Ayuntamiento por el que, en ejecución de una sentencia judicial, declara la nulidad de un proyecto de reparcelación inscrito hace años, si resulta que no han sido parte en el procedimiento los titulares actuales del dominio y de derechos reales de las fincas afectadas, sin que en su momento se hubiera tomado la pertinente anotación de la demanda.

Resolución de 15-6-2012

(*BOE* 25-7-2012)

Registro de Murcia, número 9

TRASLADO DE HISTORIAL REGISTRAL POR CAMBIO DE DEMARCACIÓN.

Practicada la inscripción de una segregación de una finca de una porción que radica en la demarcación de otro Registro, lo que procede es expedir la certificación literal del historial de la parte segregada para su traslado a dicho Registro.

Resolución de 16-6-2012

(*BOE* 25-7-2012)

Registro de Corcubión

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994 y 3 de abril de 2002, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce —reales

o personales— concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517, 523 y sigs., 545, 553, 564 y 1582 del CC y 4 de la LAR), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273 y sigs. del CC, 9.1.^º de la LH y 51 del RH). De acuerdo con la legislación gallega no puede considerarse parcelación urbanística la constitución de un derecho de superficie sobre parte de una finca para la implantación de una instalación eólica.

Resolución de 16-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Corcubión

RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA POR DILIGENCIA DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero solo cuando pueda comprobarse, con claridad meridiana, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

Resolución de 18-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Ortigueira

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Para la inscripción de un auto recaído en un expediente de dominio de inmatriculación de finca es necesario que se expresen todas las circunstancias personales del promotor del mismo, así como que se acompañe una certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con la descripción de la finca recogida en el auto.

Resolución de 18-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Torrelavega, número 3

ANOTACIONES PREVENTIVAS: *NUMERUS CLAUSUS*.

De conformidad con los principios hipotecarios, no cabe admitir la práctica de una anotación preventiva por la que una finca queda afecta a las resultas de un procedimiento contencioso-administrativo. No está entre las anotaciones previstas en la ley, y solo cabría la configuración de una hipoteca que garantizase

las cantidades correspondientes, pero cumpliendo todos los requisitos propios de tal derecho real. El registrador puede calificar estos extremos respecto del documento judicial porque constituyen obstáculos que derivan de la legislación registral.

Resolución de 19-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Castrojeriz

PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

Se trata de una escritura de herencia relativa a diversas fincas en la que se aprecian una serie de defectos que son confirmados por la Dirección General sobre la base de considerar que el registrador ha actuado atendiendo al contenido de las estipulaciones recogidas en la escritura.

Resolución de 19-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de Palencia, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Se parte de la base de que al constar inscrita la cláusula que anticipa el consentimiento de la junta para la agrupación de elementos privativos (considerando de carácter dispositivo el art. 8 de la Ley), dicha autorización también permite la agrupación vertical de dos elementos del mismo edificio, e, incluso, con un elemento privativo de un edificio contiguo.

Resolución de 20-6-2012

(*BOE* 26-7-2012)

Registro de El Ejido, número 1

HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES FUTURAS.

Para garantizar las obligaciones que surgen de un contrato de suministro puede acudirse a la hipoteca de cuenta corriente prevista en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pero también a la hipoteca en garantía de obligaciones futuras de los artículos 142 y 143. En este caso procederá la constancia por nota marginal del nacimiento de las diferentes obligaciones a medida que se vayan devengando. La especial naturaleza e indeterminación inicial de la hipoteca en garantía de obligación futura exige plantearse, al tratarse de una de las cláusulas de la hipoteca, si la constancia registral de la utilización del procedimiento de ejecución extrajudicial es o no inscribible en el Registro cuando no se hace la previsión en la escritura de que previamente habría de constar por nota marginal la existencia y cuantía de la obligación futura. Pues bien, la citada referencia al procedimiento extrajudicial no puede tener acceso al Registro si no se expresa que cabría cuando conste la referida nota marginal.

Resolución de 20-6-2012
(*BOE* 26-7-2012)
Registro de Valladolid, número 6

RECURSO GUBERNATIVO.

No procede mantener la nota de calificación, impugnada por el Notario autorizante, si el particular interesado ha aclarado los extremos que dieron lugar a la negativa del registrador a inscribir.

Resolución de 21-6-2012
(*BOE* 26-7-2012)
Registro de Villanova i la Geltrú, número 2

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 22-6-2012
(*BOE* 26-7-2012)
Registro de Palma de Mallorca, número 8

REPRESENTACIÓN: CONGRUENCIA DEL JUICIO DE SUFICIENCIA.

El juicio de suficiencia notarial debe ser congruente con el contenido de la escritura. No bastan las facultades de retraer, vender o comprar que se mencionan en los apoderamientos empleados, sino que se hace necesaria la específica de resolver el contrato anteriormente celebrado.

Resolución de 23-6-2012
(*BOE* 26-7-2012)
Registro de Álora

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales. Por tanto no es posible cancelar una inscripción de obra nueva a instancia de un escrito librado por el Ayuntamiento.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 4-6-2012
(*BOE* 29-06-2012)
Registro Mercantil de Valencia

ADMINISTRADOR.

No es necesaria la notificación fechaciente del artículo 111 RRM, en el caso de cese de uno de los dos administradores solidarios, cuando la certificación la expide el otro que pasa a ser administrador único, al ser este persona inscrita, con cargo vigente y facultad certificante.

Resolución de 5-6-2012
(*BOE* 12-7-2012)
Registro Mercantil de Girona

PRINCIPIO DE PRIORIDAD. CALIFICACIÓN.

Se trata de un acuerdo adoptado en junta no universal celebrada, según la escritura, en el domicilio social inscrito. Según resulta de un documento presentado posteriormente, el domicilio se había trasladado antes a otra ciudad. La Dirección General ha tenido una posición vacilante entre primar el principio de legalidad sobre el de prioridad unas veces y otras a la inversa. En un Registro de personas como el Mercantil el principio de prioridad no puede tener el mismo alcance que en uno de bienes y debe interpretarse restrictivamente. El Registrador, para lograr un mayor acierto en su calificación y, dada la trascendencia *erga omnes* de los pronunciamientos registrales, debe tener en cuenta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto y, en caso de incompatibilidad insalvable, suspender la inscripción de todos y remitir la cuestión a la decisión del Juez.