

## **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 28-2-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Corralejo

#### TÍTULO INSCRIBIBLE.

No es posible inscribir un acta de manifestaciones que se limita a rectificar una descripción de una finca que se dice es una de las recogidas en una escritura de herencia que no se acompaña.

Resoluciones de 28-2-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Lepe

#### APODERADO: CONSTANCIA DE SUS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES.

El hecho de que no conste el municipio de que es vecino el apoderado que otorga la escritura, constituye un defecto de escasa trascendencia, pero que impide la inscripción. Para su justificación en la nota de calificación basta invocar los preceptos que lo exigen, pero debería el Registrador haber tomado el dato de una consulta telemática con el Registro Mercantil.

Resolución de 29-2-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de A Coruña, número 2

**BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN.**

Aunque en el testamento de uno de los cónyuges consta el reconocimiento de este respecto a que una finca que aparece inscrita como ganancial en realidad es privativa de su esposa, una vez fallecido el confesante se necesita la ratificación expresa por parte de sus herederos forzosos para poder rectificar o la forma de titularidad en el Registro.

Resolución de 29-2-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Alicante, número 4

**RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

Para rectificar la descripción de una finca, si se alega que el error procede del título en cuya virtud se practicó la inscripción, es imprescindible aportar este último para determinar si bastará el consentimiento de los titulares registrales o será también necesario el de los demás otorgantes de dicho título inscrito.

Resolución de 1-3-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Felanitx, número 2

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. OBRA NUEVA TERMINADA: REQUISITOS.**

Se reitera la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la validez del fax como medio técnico para que el Registrador pueda notificar la calificación al Notario autorizante. Con independencia de la fecha de terminación efectiva de la obra e incluso de la fecha de otorgamiento del acta de finalización, deberán cumplirse los requisitos que la legislación urbanística prevea en el momento en que dicho documento se presente a inscripción. De acuerdo con el artículo 149.1.8 de la CE, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia, autorización o permiso, para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija licencia para poder realizar legalmente el mismo. En consecuencia no cabe exigir la cédula de habitabilidad prevista en la legislación autonómica para la inscripción de la terminación de obra, dado que este requisito no lo impone la legislación estatal. Si sería, en cambio, necesario acreditar la obtención de la licencia de ocupación, a menos que hayan transcurrido los plazos para que la administración ejerzte las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Resoluciones de 1-3-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Motilla del Palancar

**PODER GENERAL OTORGADO POR UNA SOCIEDAD: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.**

Cuando se trate de un poder otorgado por una sociedad, debe reseñarse los datos de inscripción del mismo en el Mercantil, o, en su defecto, acreditar al Registrador de la Propiedad la realidad, validez y vigencia del poder, a través de documentos y requisitos que permitan conciliar la misma con la presunción de validez y exactitud que resulta del Registro Mercantil.

Resolución de 2-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Álora

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Los asientos ya practicados se hallan bajo la salvaguarda de los tribunales y no cabe pedir su cancelación directamente al Registrador ni a través del recurso gubernativo.

Resolución de 2-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Barcelona, número 16

**DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA DEL MISMO.**

Para la aplicación del derecho extranjero debe acreditarse al Registrador de la Propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 36 del RH, la realidad y vigencia del mismo.

Resolución de 2-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Dos Hermanas, número 3

**ANDALUCÍA: TRANSMISIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS COMO PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

Si la participación indivisa que se transmite ya constaba inscrita en el Registro como tal con anterioridad, no cabe exigir la licencia de parcelación, ni siquiera en el caso de que conste en el Registro una nota marginal indicativa de que se ha iniciado un expediente de disciplina urbanística.

Resolución de 3-3-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro de Markina-Xemein

**CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN. HIPOTECA: DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA ENTRE ELEMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE NO ESTÁN INSCRITOS EN FOLIO INDEPENDIENTE.**

Se rectifica la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la interpretación de los artículos 254 y 255 de la LH, considerando que, a la luz de las diferentes sentencias judiciales recaídas en la materia, mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos fiscales, no solo se suspende la práctica de la inscripción, sino que ni siquiera se realiza la calificación del título. Existiendo una propiedad horizontal inscrita exclusivamente en el folio de la finca matriz, si ahora se constituye una hipoteca sobre dos elementos privativos que no están ligados por vinculación *ob rem*, debe procederse a la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los mismos.

Resolución de 5-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Chipiona

**OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 20.4 DE LA LEY DEL SUELLO.**

Considera el Centro Directivo que el requisito de aportar un acto administrativo que declare la edificación en todo o en parte en situación de fuera de ordenación no es exigible con carácter previo a la práctica de la inscripción. También se valora la aplicación del artículo 53.5 del Decreto 60/2010, de 16-3-2010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, entendiendo que solo cabe interpretarlo en conjunción con las normas estatales, aunque reconoce alguna particularidad de procedimiento en el caso del suelo no urbanizable.

Resolución de 5-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Sant Feliu de Llobregat, número 1

**CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

Tratándose de una permuta de suelo a cambio de obra futura, si quiere garantizarse el cumplimiento de la prestación con condición resolutoria, es necesario que se identifiquen con suficiente claridad las edificaciones que han de ser entregadas. Los requisitos que faltan deben ser objeto de la pertinente subsanación, sin que pueda la Registradora corregirlos de oficio.

Resolución de 5-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Torrent, número 1

**ACTA NOTARIAL DE INSCRIPCIÓN DE EXCESO DE CABIDA: NOTIFICACIÓN A COLINDANTES.**

Las notificaciones que han de hacerse a los colindantes en la tramitación de un acta para inscribir un exceso de cabida, deben realizarse conforme prevé el RN. Por ello, habiendo devuelto el acuse de recibo sin acreditar la entrega al destinatario, deberá el Notario hacer un segundo intento mediante notificación presencial.

Resolución de 6-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Denia, número 1

**ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: COPIA EN PAPEL DE UN MANDAMIENTO EXPEDIDO ELECTRÓNICAMENTE.**

Hay que partir de la base de la plena aplicabilidad de la Ley 11/2007 y su normativa de desarrollo con relación a los documentos administrativos que se presentan en los Registros. Al amparo de esta normativa debe considerarse como documento público susceptible de acceso al Registro, la copia en papel de un mandamiento de embargo emitido originalmente como documento electrónico por la Agencia Tributaria, siempre que en dicha copia en papel incluya la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan constatar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración correspondiente.

Resolución de 6-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Ronda

**PARTICIÓN DE HERENCIA: DESHEREDACIÓN DE UN LEGITIMARIO.**

Habiendo desheredado el testador a uno de sus hijos en el testamento, alegando justa causa que no resulta contradicha por el desheredado, pero constando que dicho hijo tiene descendientes, estos adquieren la condición de legitimarias y han de intervenir necesariamente en la partición de la herencia.

Resolución de 7-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Lleida, número 1

**EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFICACIA DE LA NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 657 DE LA LEC.**

Si consta nota marginal por la que se fija el saldo pendiente del préstamo hipotecario que está siendo ejecutado, nota extendida en los términos del artícu-

lo 657 de la LEC, dicha cifra actuará como límite de responsabilidad hipotecaria en la ejecución frente a los terceros posteriores.

Resolución de 7-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Piedrabuena

**OBRA NUEVA TERMINADA: CERTIFICADO FINAL DE OBRA.**

Aunque el certificado final de obra puede ser suplido por otros documentos, siempre será preciso que se haya comprobado por técnico competente que la obra se ajusta al proyecto. Por tanto, no será admisible una certificación emitida por el secretario municipal, si no consta informe favorable del técnico del Ayuntamiento.

Resolución de 8-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Barcelona, número 4

**RECURSO GUBERNATIVO: EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN.**

Las notas de calificación de los Registradores y las Resoluciones de la Dirección General no se vuelven firmes y los titulares de derechos pueden exigir su protección registral mientras no prescriban. No cabe rectificar los asientos del Registro respecto del carácter ganancial de unos bienes que aparecen inscritos como privativos, sobre la base de un acta de notoriedad en la que no se ha expresado cuáles son los hechos que permiten considerar notorio ese cambio, y sin que resulte acreditado la notificación a los que pueden resultar perjudicados.

Resolución de 8-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Cieza, número 1

**BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: CESIÓN GRATUITA.**

La calificación registral de documentos administrativos no puede, respecto de los trámites esenciales del procedimiento, extenderse a otra cosa que no sea la omisión evidente de trámites fundamentales. En este sentido es correcto, en una cesión gratuita de un bien municipal, que el interventor certifique que no existen deudas que se prevean saldar con ese bien concreto, y no que no existan deudas en general, porque esto supondría la inaplicación del precepto.

Resolución de 9-3-2012  
(*BOE* 7-5-2012)  
Registro de Burgos, número 3

**USUFRUCTO SUCESIVO.**

Figura inscrita una donación por la que el titular privativo de la finca transmitió la nuda propiedad a sus hijos, reservándose el usufructo vitalicio para sí

con el derecho de acrecer a favor de su esposa. Parece evidente que esta cláusula debe interpretarse como la constitución por reserva de un usufructo sucesivo a favor de la esposa del donante, por lo que no puede consolidarse el pleno dominio hasta que ella fallezca.

Resolución de 9-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Oliva

**CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR.**

Se rectifica la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la interpretación de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, considerando que, a la luz de las diferentes sentencias judiciales recaídas en la materia, mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos fiscales, no solo se suspende la práctica de la inscripción, sino que ni siquiera se realiza la calificación del título. Igualmente se confirma la plena independencia del Registrador en su calificación, incluso respecto de las Resoluciones de la DGRN, superando así la doctrina del carácter vinculante de las mismas.

Resolución de 10-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Álora

**OBRA NUEVA ANTIGUA.**

No es posible inscribir una declaración de obra nueva por antigüedad si para acreditar dicha antigüedad se aporta una certificación catastral y no existe seguridad sobre la coincidencia entre los datos descriptivos consignados en la escritura y los de la certificación catastral.

Resolución de 10-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Torrelodones

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

No es posible revisar, en vía de recurso gubernativo, la validez de un asiento ya practicado y que se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 12-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Lloret de Mar, número 1

**ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES DE CÓNYUGES EXTRANJEROS.**

Hallándose inscrita una participación indivisa de una finca a nombre de dos personas de nacionalidad rusa, casadas en régimen de comunidad y con

sujeción a las particularidades de su legislación, no cabe anotar un embargo en procedimiento dirigido solo contra el esposo, si no se ha realizado la notificación prevista en el artículo 144 del RH, o se demuestra que la misma no es precisa según la legislación rusa. Tampoco cabe rectificar la inscripción sin el consentimiento de ambos titulares.

Resolución de 13-3-2012

(*BOE* 7-5-2012)

Registro de Marquina Xemein

**NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN.**

Es necesario hacer constar el NIF de una persona extranjera que interviene en la escritura para aseverar por confesión el carácter privativo de una finca adquirida por su esposo. Se rectifica la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la interpretación de los artículos 254 y 255 de la LH, considerando que, a la luz de las diferentes sentencias judiciales recaídas en la materia, mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos fiscales, no solo se suspende la práctica de la inscripción, sino que ni siquiera se realiza la calificación del título.

Resolución de 15-3-2012

(*BOE* 14-5-2012)

Registro de Fuenlabrada, número 2

**LIBRO DE ACTAS DE UNA SUBCOMUNIDAD.**

Se admite la legalización de un libro de actas de una subcomunidad de usuarios de la piscina construida en la comunidad, usuarios que son los que sufragan los gastos. Pero es necesario que la instancia de solicitud se firme por encargo del presidente de la comunidad.

Resolución de 17-3-2012

(*BOE* 14-5-2012)

Registro de Murcia, número 8

**NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.**

No puede expedirse la certificación y practicarse la pertinente nota marginal prevista en el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4-7-1997, si de los datos aportados no resulta identificada la finca o porción de ella afectada.

Resolución de 2-4-2012

(*BOE* 14-5-2012)

Registro de Mazarrón

**CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD.**

No puede inscribirse una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, cuando lo que se supone que se pretende es consignar la confesión de privatividad

de uno de los cónyuges respecto de una finca inscrita a nombre del otro para su sociedad de gananciales. Aparte de la necesaria rectificación de la escritura, debe tenerse en cuenta que, como del historial de la finca resulta la manifestación de ambos esposos respecto del carácter ganancial, para admitir ahora el cambio será preciso probar la procedencia privativa del dinero invertido en la adquisición.

Resolución de 3-4-2012  
(*BOE* 14-5-2012)  
Registro de Ibiza, número 3

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SUPUESTOS ASIMILADOS.**

Tratándose de una división horizontal de una edificación en suelo rústico en Ibiza, en la que se ha pactado que cada uno de los dos elementos independientes tiene derecho al uso exclusivo de una porción del suelo de la finca, debe entenderse como acto asimilado a una división y exigirse el preceptivo control municipal.

Resolución de 4-4-2012  
(*BOE* 14-5-2012)  
Registro de Madrid, número 17

**CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN.**

Se rectifica la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la interpretación de los artículos 254 y 255 de la LH, considerando que, a la luz de las diferentes sentencias judiciales recaídas en la materia, mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos fiscales, no solo se suspende la práctica de la inscripción, sino que ni siquiera se realiza la calificación del título.

Resolución de 9-4-2012  
(*BOE* 17-5-2012)  
Registro de Fuenlabrada, número 2

**LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES PREVIA APORTACIÓN.**

No hay inconveniente en inscribir una liquidación de gananciales respecto de una finca inscrita por mitad y con carácter privativo a favor de ambos cónyuges, en tanto se ha pactado que, como operación previa, aportan cada uno su mitad a la sociedad.

Resolución de 9-4-2012  
(*BOE* 17-5-2012)  
Registro de Rosas, número 2

**FINCA REGISTRAL: DUDAS SOBRE SU IDENTIDAD.**

No se puede impedir el acceso al Registro de una escritura de herencia por el hecho de que la descripción que figura en los libros de una finca matriz después

de una segregación sea incompleta, siempre que exista plena seguridad sobre la identidad de la misma.

Resolución de 10-4-2012  
(*BOE* 17-5-2012)  
Registro de Madrid, número 29

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

No puede inscribirse la adjudicación judicial de un derecho de traspaso sin que figure inscrito previamente a favor de quien ha sido demandado el arrendamiento del que deriva dicho traspaso.

Resolución de 11-4-2012  
(*BOE* 17-5-2012)  
Registro de Burjassot

**CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: CONTENIDO.**

Teniendo en cuenta el contenido que legalmente cabe incluir en un convenio regulador, no hay obstáculo en inscribir la liquidación de gananciales en la que se incluye una vivienda, reconocida como la habitual de la familia, adquirida en estado de solteros y que aparece inscrita por mitad a favor de los cónyuges. En este caso, al incluirla en el haber ganancial, los esposos están reconociendo ante el juez la ganancialidad, que en parte ya le viene atribuida legalmente (arts. 1354, 1355, 1357 y 1359 del CC), cosa que es admisible como operación indispensable para liquidar la sociedad de gananciales. Es preciso acreditar la previa toma de razón de la sentencia en el Registro Civil.

Resolución de 12-4-2012  
(*BOE* 21-5-2012)  
Registro de Córdoba, número 6

**SEGREGACIÓN: FINCA MATRIZ SIN CABIDA.**

Agotada la cabida de la finca matriz con la inscripción de una serie de segregaciones, no cabe ahora inscribir una segregación que había quedado rezagada, a menos que se rectifique la cabida de la matriz con arreglo a los procedimientos oportunos.

Resolución de 13-4-2012  
(*BOE* 21-5-2012)  
Registro de Lérida, número 1

**EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LIMITACIONES DERIVADAS DE UNA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EN VIVIENDA PROTEGIDA.**

La prohibición de enajenar establecida en los Reales Decretos que regulan los planes de vivienda para los casos de préstamos subsidiados, no impiden la

constitución de ulteriores hipotecas ni tampoco la inscripción de los decretos de adjudicación derivados de la ejecución de dichas hipotecas.

Resolución de 16-4-2012

(*BOE* 21-5-2012)

Registro de Nules, número 1

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y no cabe discutir su validez a través del recurso gubernativo.

Resolución de 17-4-2012

(*BOE* 21-5-2012)

Registro de Madrid, número 34

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN ELEMENTO INDEPENDIENTE.**

La segregación de parte de un local de un edificio en propiedad horizontal requiere el acuerdo por unanimidad de la junta de propietarios, a menos que los estatutos permitan tal operación sin autorización de la junta.

Resolución de 18-4-2012

(*BOE* 21-5-2012)

Registro de Palma, número 5

#### **CONCURSO DE ACREDITORES: DACIÓN EN PAGO DESPUÉS DE APROBADO EL CONVENIO.**

Constando en el Registro que la sociedad titular de una finca se halla en concurso, la inscripción de una dación en pago realizada después de aprobado el convenio requiere que se aporte dicho convenio, no por exigencias de trato sucesivo, que no son aplicables, sino por la necesidad de que el Registrador califique si en el mismo existen limitaciones que puedan tener repercusión a efectos de eventuales acciones de reintegración de la masa. No es necesario que intervengan los administradores concursales porque desde la aprobación del convenio cesan en sus funciones. Dado que no se ha planteado en la nota, no cabe analizar si la dación es contraria a lo establecido en el artículo 100.3, ni si es necesario que se cancele previamente la anotación de declaración en concurso.

Resolución de 19-4-2012.

(*BOE* 21-5-2012).

Registro de Granada, número 1.

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESTIVO.**

No es inscribible un auto recaído en expediente de dominio de reanudación de trato si quien lo ha promovido es heredero del que adquirió del titular re-

gistral, y, por tanto, legitimado para ejercitar las acciones tendentes a elevar a pública dicha adquisición.

Resolución de 20-4-2012  
(*BOE* 21-5-2012)  
Registro de León, número 2

**ACTOS INSCRIBIBLES.**

Solicitado que se haga constar en el Registro la existencia de una deuda por el precio aplazado en la venta de una finca, el cual no se garantizó con hipoteca ni condición resolutoria, sino con un aval bancario, cuyas vicisitudes, como dice el Registrador, son ajenas al Registro, tal constancia no puede ser objeto de ningún asiento registral.

Resolución de 23-4-2012  
(*BOE* 7-6-2012)  
Registro de Cuevas de Almanzora

**DIVISIÓN HORIZONTAL: LICENCIA DE SEGREGACIÓN.**

La segregación de parte de un local de un edificio dividido en propiedad horizontal no está sujeta a licencia, por cuanto no se está fraccionando el suelo.

Resolución de 24-4-2012  
(*BOE* 26-5-2012)  
Registro de Santa Cruz de la Palma

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD Y PRÓRROGA.**

El artículo 86 de la LH determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual —como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del art. 86 de la LH— no permite prórroga alguna.

Resolución de 25-4-2012  
(*BOE* 26-5-2012)  
Registro de Olmedo

**PROPIEDAD HORIZONTAL: OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 9.1 E.**

El hecho de que no se haya aportado la certificación sobre el estado de deudas pendientes con la comunidad de propietarios no impide la inscripción, siempre que el comprador haya exonerado al transmitente de dicha obligación.

Resolución de 26-4-2012  
(*BOE* 26-5-2012)  
Registro de Torredembarra

**REGISTROS EN CATALUÑA: COMPETENCIA DE LA DGRN. VISADO COLEGIAL.**

Cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso, el Registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la LH y remitir el expediente formado a la DGRN en cumplimiento del artículo 327 de la LH. A los efectos de practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que resultan del artículo 132 de la Ley 18/2007, de 28-12-2007, del derecho a la vivienda en su redacción dada por la Ley 9/2011, de 29-12-2011, ambas del Parlamento de Cataluña, el informe técnico que hay que acompañar a la compraventa de vivienda con el fin de exonerar a la parte vendedora de la obligación de entregar a la compradora cédula de habitabilidad, no debe ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Resolución de 27-4-2012  
(*BOE* 26-5-2012)  
Registro de Málaga, número 4

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

El principio de trato sucesivo impide inscribir una sentencia por la que se ordena la cancelación de una determinada inscripción de venta, constando actualmente la finca inscrita a favor de terceras personas que no han sido parte en el proceso.

Resolución de 28-4-2012  
(*BOE* 26-5-2012)  
Registro de La Carolina

**BIENES DE ENTIDADES LOCALES: SUBASTA.**

En atención a los intereses que concurren en el caso concreto, el Centro Directivo entiende que no hay obstáculo para inscribir una venta de un bien municipal, dándose la circunstancia de que la subasta se llevó a cabo antes de que la finca fuera objeto de la pertinente desafectación.

Resolución de 3-5-2012  
(*BOE* 7-6-2012)  
Registro de San Vicente de Raspeig

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS.**

Los documentos privados no pueden ser objeto de presentación en el Registro de conformidad con lo establecido en el artículo 420 del RH.

Resolución de 4-5-2012

(*BOE* 7-6-2012)

Registro de Plasencia

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

Habiéndose dictado el auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de hipoteca con anterioridad a la resolución judicial por la que se declara en concurso al ejecutado, dicha ejecución no se verá afectada por los efectos del concurso, aunque el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación se presenten con posterioridad a la constatación registral de la declaración de concurso.

Resolución de 5-5-2012

(*BOE* 7-6-2012)

Registro de Madrid, número 54

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

No es posible inscribir una sentencia declarativa del dominio dictada en un procedimiento seguido contra persona distinta del titular registral.

Resolución de 7-5-2012

(*BOE* 7-6-2012)

Registro de Felanitx, número 2

#### **EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES.**

No es posible la ejecución judicial de un pacto resolutorio recogido en un convenio regulador, sino que será precisa una sentencia declarativa que sí podrá inscribirse directamente.

Resolución de 8-5-2012

(*BOE* 7-6-2012)

Registro de Algeciras, número 3

#### **CONVENIO REGULADOR: ÁMBITO.**

Entiende el Centro Directivo que no puede catalogarse de donación la cesión que uno de los cónyuges hace de la mitad de la vivienda familiar a sus hijos, sino que cabe considerarla un pacto propio del convenio regulador. Lo que sí es necesario es que conste el consentimiento de los hijos mayores de edad en documento auténtico.

Resolución de 8-5-2012

(*BOE* 7-6-2012)

Registro de Sanlúcar de Barrameda

#### **OBRAS NUEVAS ANTIGUAS EN ANDALUCÍA.**

En primer lugar se afirma que, aportándose un certificado del Ayuntamiento en el que se hace constar que la obra existe desde el año 2003, y que, aunque está

en suelo no urbanizable de especial protección, han prescrito las acciones para actuaciones de disciplina urbanística que impliquen demolición, ha de aceptarse lo recogido en tal certificado. 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 9-5-2012  
(*BOE* 12-6-2012)  
Registro de Pontevedra, número 2

#### **SENTENCIAS DECLARATIVAS.**

En caso de que se trate de una sentencia declarativa o constitutiva de derecho, no es necesario para su acceso al Registro la tramitación de un proceso de ejecución, pero debe identificarse correctamente la finca afectada y los asientos a practicar. No puede verificarse la inscripción si la finca figura inscrita como ganancial y uno de los cónyuges no ha sido demandado.

Resolución de 10 y 16-5-2012  
(*BOE* 12 y 14-6-2012)  
Registro de Barbate e Illescas, número 1

#### **HIPOTECA A FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA SOBRE VARIAS FINCAS.**

No existe ninguna disposición legal que excepcione la aplicación del artículo 119 de la LH en el caso de hipotecas unilaterales a favor de la Hacienda Pública, siendo por tanto necesario distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las diferentes fincas hipotecadas.

Resolución de 11-5-2012  
(*BOE* 12-6-2012)  
Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 1

#### **SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO.**

No puede llevarse a cabo la reanudación del trámite por medio de una sentencia declarativa dictada sin haber tomado las mismas garantías previstas en la tramitación del expediente de dominio. Pero sí sería posible la inscripción si la sentencia se limita a reconocer que el demandante ha adquirido por prescripción.

Resolución de 14-5-2012  
(*BOE* 12-6-2012)  
Registro de Jávea, número 1

#### **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

No existe ninguna disposición legal que excepcione la aplicación del artículo 119 de la LH en el caso de hipotecas unilaterales a favor de la Hacienda Pública.

blica, siendo por tanto necesario distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las diferentes fincas hipotecadas.

Resolución de 16-5-2012  
(*BOE* 14-6-2012)  
Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 4

#### **FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.**

El cambio de número y de nombre de la calle no puede practicarse por la mera afirmación de las partes, pero si no hay dudas sobre la identidad de la finca, no cabe impedir la inscripción del documento.

Resolución de 17-5-2012  
(*BOE* 14-6-2012)  
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.

Resolución de 18-5-2012  
(*BOE* 14-6-2012)  
Registro de Chipiona

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: CONTADOR-PARTIDOR.**

La partición realizada por el contador-partidor no precisa para su inscripción del consentimiento de los herederos o legitimarios, siempre que el contador no se exceda de las facultades meramente partionales. En este sentido no se considera extralimitación la adjudicación de un bien indivisible a un heredero a cambio de compensación económica a favor de los demás.

Resolución de 19-5-2012  
(*BOE* 21-6-2012)  
Registro de Chinchilla de Monte Aragón

#### **OBRA NUEVA: OBTENCIÓN DE LICENCIAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO. IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY.**

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos

casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero solo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho, nacidos con anterioridad a aquellas, han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que «el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil». Sobre la base de esta doctrina cabe afirmar que este principio de irretroactividad es predictable respecto de la ley, pero no respecto de su interpretación. Por tanto, tratándose de una escritura autorizada después del Decreto-ley 8/2011, no cabe aplicar el artículo 23 del mismo si el silencio administrativo se había ya producido con anterioridad, pero sí la interpretación que con anterioridad había hecho la Dirección General sobre esta materia. Por tanto, es exigible la acreditación de haber obtenido la licencia de obras y la de primera ocupación en los términos que impone el vigente artículo 20 de la Ley del Suelo.

Resolución de 19-5-2012

(*BOE* 21-6-2012)

Registro de Marbella, número 3

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.**

Inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabajado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el artículo 206.2 del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (art. 71 de la LH), no solo no se liberan de aquella restricción sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas.

Resolución de 19-5-2012

(*BOE* 21-6-2012)

Registro de Palma, número 5

#### **RESERVA VIDUAL.**

Considerando que el reservatario sucede por virtud de un llamamiento directo de la ley, y partiendo de que los bienes sujetos a reserva, aunque forman parte del patrimonio del reservista, integran una masa de bienes separada de la sucesión general del mismo, puede admitirse la inscripción en virtud de una instancia suscrita por el único reservatario al amparo de lo establecido en el último párrafo del artículo 14 de la LH, sin necesidad de que firme la heredera del reservista.

Resolución de 19-5-2012  
(*BOE* 21-6-2012)  
Registro de Pozuelo de Alarcón, número 2

**USO DE VIVIENDA FAMILIAR.**

Habiendo aprobado el juez en la sentencia de divorcio el acuerdo de los esposos de que el uso de la vivienda se atribuye a los hijos que quedan en compañía de la madre, no hay obstáculo en practicar la inscripción a favor de ellos, pero será preciso que se hagan constar las circunstancias personales de cada uno de ellos.

Resolución de 21-5-2012  
(*BOE* 27-6-2012)  
Registro de Alicante, número 3

**FINCA REGISTRAL.**

No es obstáculo para la inscripción, siempre que no haya dudas de la identidad de la finca, el hecho de que al describir una finca en la escritura la superficie no coincida con la que aparece en el Registro por no haber tenido en cuenta que con anterioridad se inscribieron algunas segregaciones que disminuyeron la cabida.

Resolución de 21-5-2012  
(*BOE* 27-6-2012)  
Registro de Lora del Río

**RECURSO GUBERNATIVO: EFICACIA DEL INFORME DEL JUEZ QUE EXPIDIÓ LA RESOLUCIÓN.**

A pesar de que se reconoce que conforme al artículo 326 de la LH solo han de tenerse en cuenta los documentos que en su momento fueron objeto de calificación, la Dirección General entiende que si las aclaraciones realizadas por el Juzgado en el preceptivo informe emitido en la tramitación del recurso gubernativo son suficientes para despejar las dudas que fundaban la negativa a inscribir, la Registradora ha de aceptarlas y despachar el documento.

Resolución de 22-5-2012  
(*BOE* 27-6-2012)  
Registro de Barcelona, número 14

**RESOLUCIONES DE LA DGRN: CARÁCTER VINCULANTE. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN: AUTOCONTRATO. RECURSO GUBERNATIVO.**

Siguiendo la posición mantenida por diferentes sentencias judiciales, se deja atrás la tesis que en estos años anteriores había sostenido la propia Dirección General, y se afirma que el carácter vinculante de las resoluciones de este Centro

Directivo, al que alude el artículo 327 de la LH, ha de entenderse exclusivamente respecto del documento objeto de la calificación impugnada que, caso de que hubiera de inscribirse en otros Registros, los Registradores titulares de los mismos habrían de respetar el criterio recogido en la correspondiente resolución de la DGRN. Lo que no cabe es pretender que la doctrina de una resolución tenga efecto vinculante para cualquier otro caso posterior, cual si se tratara de una disposición de carácter general. Se rectifica la más reciente doctrina del Centro Directivo relativa a la interpretación de los artículos 254 y 255 de la LH, considerando que, a la luz de las diferentes sentencias judiciales recaídas en la materia, mientras no se acredite el cumplimiento de los requisitos fiscales, no solo se suspende la práctica de la inscripción, sino que ni siquiera se realiza la calificación del título. 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. Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado solo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato». La reseña identificativa del documento del que resulta la representación alegada que el Notario está obligado a hacer, según el artículo 98, debe comprender, pues, la mención expresa de la licencia para autocontratar o incurrir en conflicto de intereses, como parte esencial del título legitimador de la actuación del representante, distinta de la enumeración de facultades concedidas. Y el juicio de suficiencia, expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título, debe abarcar ambos aspectos de los que deriva la representación, pues la fuerza legitimadora de la actuación del representante en los casos de autocontratación deriva fundamentalmente de la existencia de licencia específica. La autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.o) de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas..., y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación, si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le inhabilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del *dominus*. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del *dominus negotii* que permita salvar dicha autocontratación. No obstante, si el Notario en el escrito de recurso confirma que «el poder que tuvo a la vista el Notario en el acto de otorgamiento y en el que se basa su juicio de suficiencia, se contempla expresamente la facultad para autocontratar o incurrir en conflicto de intereses», procede practicar la inscripción.

Resolución de 23-5-2012

(*BOE* 27-6-2012)

Registro de Alberic

**DESHEREDACIÓN: APTITUD PARA SER DESHEREDADO.**

En efecto, el ámbito del poder de exclusión legitimaria del testador desciende en la imputación al desheredado de una causa legal de desheredación. Por eso es preciso que el desheredado sea susceptible de imputación, esto es, que al tiempo del testamento haya nacido y tenga aptitud o idoneidad para que le sea jurídicamente imputable la conducta que constituye la causa legal de desheredación. Y aunque es cierto que el Código Civil —a diferencia de lo que hizo algún texto legal anterior, como Las Partidas— no expresa ni concreta la capacidad para ser desheredado, lo que no cabe duda es que se requiere un mínimo de madurez física y mental para que una persona pueda ser civilmente responsable del acto que se le imputa; en el presente supuesto el maltrato de obra o la injuria grave.

Resolución de 23-5-2012

(*BOE* 27-6-2012)

Registro de Santa María de Guía

**DEFENSOR JUDICIAL: CONFLICTO DE INTERESES.**

La contradicción de intereses ha de ser real, y no puede fundarse en perjuicios futuros e hipotéticos, ni en sospechas de falsedades. De no seguirse esta doctrina, la contradicción de intereses siempre existiría, y en toda partición con menores representados por su padre o por su madre, sería necesaria la intervención del defensor judicial; intervención, que como en el caso debatido, carecería de trascendencia jurídica, pues se limitaría a recibir la declaración del cónyuge que ejerce la patria potestad sobre la inexistencia de otros bienes propios de la masa hereditaria, y esta declaración ha de tenerse por cierta mientras no sea impugnada judicialmente.

Resolución de 24-5-2012

(*BOE* 29-6-2012)

Registro de Alberic

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

El principio de tracto sucesivo impide cancelar unas anotaciones de embargo practicadas con anterioridad a que se presente la resolución judicial por la que se declara la nulidad de la última transmisión de dominio a favor del que en la actualidad aparece como titular registral, considerando que ni se tomó en su momento la anotación de la demanda, ni se ha dirigido el proceso contra los titulares de esos embargos.

Resolución de 24-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Puerto de Santa María, número 2

**PARCELACIÓN DE FINCA: CONCEPTO EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

El supuesto de hecho previsto en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha de entender referido no a cualquier transmisión de participaciones indivisas, sino únicamente a aquellas transmisiones en las que se produce la división ideal del dominio mediante la creación de nuevas participaciones indivisas, y ello aun cuando no se establezca de forma expresa que la titularidad de las mismas atribuye derecho al uso exclusivo de un espacio determinado. Debe así entenderse limitada la presunción resultante del artículo 66.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a aquellos actos dispositivos por los que se crean nuevos objetos de derecho, físicos —porciones de terreno—, o ideales —cuotas *pro indiviso* del dominio, acciones, participaciones u otros derechos societarios—.

Resolución de 25-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Dos Hermanas, número 3

**PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN: TITULARIDAD FIDUCIARIA DEL ARTÍCULO 10.2 DEL REAL DECRETO 1093/1997.**

Aun cuando la finca de que se trata está inscrita a nombre del Ayuntamiento, deben tenerse en cuenta las particulares circunstancias de dicha titularidad registral. En efecto, tratándose de una titularidad fiduciaria, conforme al artículo 10.2 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, debe estimarse que dicha titularidad, encaminada al cumplimiento de los fines propios de la actuación urbanística, cesa en el momento en que resulta acreditada la titularidad del Estado conforme al especial procedimiento al que se refieren los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 17 y 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con las correspondientes garantías para el titular registral, que se acreditan en el expediente administrativo tramitado con anterioridad a la expedición de la certificación, al practicar las notificaciones al mismo.

Resolución de 28-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Vélez-Málaga, número 2

**SEGURO DECENAL: REHABILITACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN.**

No constando acreditado que se trate de mera rehabilitación y tratándose de una obra del año 2004, debe acreditarse, como señala el registrador, la constitución del seguro decenal conforme al artículo 20, número 1, de la Ley de Ordenación de la Edificación, salvo que conste, como se indica en la nota de calificación,

la manifestación expresa de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, con la obligación, en este último caso, y salvo pacto en contrario y acreditación de haber utilizado la vivienda, de contratar dicha garantía en el caso de producirse la transmisión *inter vivos* dentro del plazo de diez años por el tiempo que reste para completar dichos diez años.

Resolución de 29-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Albaida

#### RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

No pueden concretarse a unas fincas, liberando a las otras, unas limitaciones públicas impuestas por el organismo autonómico correspondiente, sin intervención de dicho organismo, concurriendo solamente el dueño del suelo y el superficiario.

Resolución de 30-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Madrid, número 19

#### HIPOTECA SOBRE FINCA POSTERIORMENTE DIVIDIDA HORIZONTALMENTE SIN DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

No cabe acceder a la cancelación parcial, respecto de una de las fincas en que resultó dividida la matriz, de una hipoteca constituida sobre esta última y arrastrada a todas las resultantes de la división, sin que antes se lleve a cabo la pertinente distribución de responsabilidad, o sin que, en caso contrario, presten su consentimiento todos los terceros poseedores titulares de derechos reales inscritos sobre las demás fincas surgidas del proceso divisorio.

Resolución de 31-5-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Barcelona, número 22

#### HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA: CONFLICTO DE INTERESES.

Tratándose de una hipoteca constituida por una sociedad en garantía de una cuenta de crédito abierta a favor de otra sociedad distinta, es indudable que surge un conflicto de intereses entre ambas sociedades que exige que el administrador que las representa debe aportar el pertinente acuerdo de las respectivas juntas generales.

Resolución de 1-6-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Adra

#### TUTOR: AUTORIZACIÓN JUDICIAL.

No necesita el tutor autorización judicial para consentir la elevación a escritura pública de un contrato privado de venta firmado por el causante del tutelado,

dado que se trata de un acto debido. Pero sí que la necesita para la aceptación de herencia que dicha actuación implica, a menos que manifieste que acepta a beneficio de inventario.

Resolución de 1-6-2012  
(*BOE* 29-6-2012)

Registro de Álora

#### **CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.**

En el expediente que ha provocado este recurso resulta que se ha presentado en el Registro de la Propiedad el documento administrativo emanado por la Administración actuante del que resulta que, a instancia del titular del derecho concesional inscrito, derivado del contrato administrativo de concesión de obra pública, el órgano competente ha acordado la resolución del contrato y de los derechos y obligaciones de él derivados. Siendo dicho documento el legalmente previsto, y derivando de su contenido el título material de extinción del derecho inscrito, concurren los requisitos analizados para proceder a la cancelación en el Registro de la Propiedad sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que ha sido objeto de presentación y calificación.

Resolución de 2-6-2012  
(*BOE* 29-6-2012)

Registro de Peñafiel

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

Las dudas de identidad que impiden la inscripción de los excesos de cabida cuando son de gran superficie o existen discordancias descriptivas entre la descripción registral y la catastral, no se resuelven por la mera constancia en la descripción registral de una finca de la referencia catastral, pues las dudas que impiden inscribir el exceso de cabida se refieren a la identidad de la superficie del exceso respecto a la que delimitan sus contornos atendiendo a la descripción registral. Puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita.

Resolución de 4-6-2012  
(*BOE* 29-6-2012)

Registro de Barcelona, número 18

#### **PARTICIÓN DE HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO Y CLARIDAD EN LAS ADJUDICACIONES. REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.**

En la medida en que constituye el título sucesorio, no es posible inscribir la partición de herencia si se aporta un testimonio en relación del acta de declara-

ción de herederos. Las adjudicaciones deben realizarse con la suficiente claridad para que se pueda determinar cuál es el título y la causa de la adquisición. Como ya dijo la Resolución de este Centro, de fecha 27 de febrero de 2012, la revisión de la congruencia del juicio de suficiencia con el contenido del título (tal como impone el art. 98.2 reformado, antes citado) exige que se incluyan en la escritura sujeta a calificación, los «datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad que presupone la apreciación de la representación y el (concreto) acto o contrato documentado, sin que basten meras fórmulas de estilo o apodícticas, como las que se limitan a hacer una simple aseveración (cuya congruencia, de no hacerse así, sería de imposible control) de que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado».

Resolución de 4-6-2012  
(*BOE* 29-6-2012)  
Registro de Las Rozas, número 2

#### **BIENES GANANCIALES: CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD.**

En un caso en el que una finca aparece inscrita a nombre de una persona, para la sociedad de gananciales con su esposa, y que luego en varias inscripciones se han recogido actos en los que ambos esposos han intervenido como dueños de la finca, no cabe ahora inscribir la manifestación de la esposa de que dicha finca fue adquirida con fondos de titularidad privativa de su marido.

#### **Registro Mercantil**

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

Resolución de 28-2-2012  
(*BOE* 4-5-2012)  
Registro Mercantil de Barcelona

#### **AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS.**

Tras la entrada en vigor de la LSC, se extiende a las sociedades de responsabilidad limitada la necesidad de que, en el aumento de capital con cargo a reservas, la justificación de su efectiva existencia y su disponibilidad para transformarse en capital, consista en un balance con una determinada antelación máxima, debidamente aprobado por la junta y verificado por un auditor. Con ello se acredita que el valor del patrimonio neto contable excederá de la cifra de capital y de la reserva legal hasta entonces constituida, en una cantidad al menos igual al importe de la ampliación, es decir, la existencia de un efectivo contravalor patrimonial no desvirtuado por otras partidas del activo o del pasivo del balance. Ello constituye un medio de protección de los acreedores independientemente de la mayoría con que se haya adoptado el acuerdo.