

## **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 25-1-2012  
(*BOE* 12-3-2012)  
Registro de Roquetas de Mar, número 3

#### **CONDICIÓN SUSPENSIVA.**

El cumplimiento o incumplimiento de las condiciones que aparecen inscritas en el Registro ha de acreditarse por hechos notorios o por documentos que lo demuestren indubitadamente.

Resolución de 25-1-2012  
(*BOE* 12-3-2012)  
Registro de Sanlúcar la Mayor, número 2

#### **CONDICIÓN RESOLUTORIA.**

El ejercicio de la condición resolutoria y la correspondiente reinscripción a favor del favorecido por la misma requiere que se acredite la consignación del precio que en su día pagó el comprador.

Resolución de 26-1-2012  
(*BOE* 12-3-2012)  
Registro de Lugo, número 2

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES.

No es posible inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un reconocimiento de deuda, estando la finca inscrita a nombre de una tercera persona, aunque conste anotada una sentencia que reconoce como verdadero dueño al hipotecante. La garantía de los intereses requiere que se distinga entre los ordinarios y de demora, así como que los intereses garantizados estén previamente estipulados en el crédito asegurado.

Resolución de 26-1-2012  
(BOE 12-3-2012)  
Registro de Riaza

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y CALIFICACIÓN. BLANQUEO DE CAPITALS.

El principio de prioridad solo impide tener en cuenta, a los efectos de la calificación, los títulos presentados con posterioridad al calificado, si se trata de un título traslativo o declarativo del dominio u otro derecho real que se le oponga o sea incompatible, pero no cuando ese título, posteriormente presentado, afecta a la situación subjetiva del otorgante (en el presente caso, un documento judicial que dé declaración en concurso, dictado con fecha anterior al documento calificado). Una persona física declarada en concurso no puede, sin autorización judicial, constituir una hipoteca antes de la aceptación de los administradores concursales. La omisión por parte del Notario autorizante de la obligación de identificación de los titulares reales de la sociedad interviniente, no está sancionada en la Ley 10/2010, de 28 de abril, con el cierre registral.

Resolución de 1-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Fraga

#### OBRAS NUEVAS ANTIGUAS: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

No hay inconveniente en inscribir una obra nueva que acredita su antigüedad por medio de una certificación catastral que no es totalmente coincidente con la superficie de la finca que aparece en el Registro, siempre que de los demás datos no resulten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Resolución de 2-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Olmedo

#### DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: OBLIGACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 9.1.e) DE LA LPH.

No es necesario para la inscripción acreditar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.1.e) de la LPH respecto a los gastos de comunidad, dado que la ley no sanciona su incumplimiento con cierre del Registro y menos aún en un caso de disolución de condominio en el que el adquirente ya era dueño del piso y, por tanto, conocedor de la situación de pago de esos gastos.

Resolución de 3-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Aguilar de la Frontera

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

No es el expediente de dominio el procedimiento adecuado para inscribir la finca a nombre de quien ha adquirido por documento privado directamente del titular registral.

Resolución de 3-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Coria

#### PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA.

Es imprescindible, para la inscripción de un acta de protocolización de un auto judicial de partición de herencia, que figuren las circunstancias personales completas de todos los adjudicatarios y que se acompañe, o se inserte totalmente o en relación, según los casos, el título sucesorio.

Resolución de 3-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Lérida, número 1

#### SENTENCIA DECLARANDO LA ILEGALIDAD DE LA LICENCIA POR LA QUE SE CONSTRUYÓ UN EDIFICIO.

Habiéndose dictado una sentencia por un tribunal contencioso-administrativo, por la que se anula la licencia en cuya virtud se construyó un edificio dividido horizontalmente, si no se ha dirigido el procedimiento contra todos los actuales titulares de derechos sobre las fincas no es posible practicar la inscripción de la misma. Cabría, a lo sumo, practicar la nota marginal prevista en el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, si al menos se notifica el fallo a los citados titulares.

Resolución de 4-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Granadilla de Abona

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

Tratándose de un expediente de dominio de inmatriculación de finca, y habiéndose expresado dudas respecto de que la misma pudiera estar enclavada en otra inscrita de mayor cabida al tiempo de expedir la certificación, procede denegar la inscripción por tal motivo, a menos que el Juez haya hecho un expreso pronunciamiento sobre la cuestión al resolver el expediente.

Resolución de 6-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de Ponteáreas

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA: SENTENCIA JUDICIAL.

La sentencia judicial por la que se declara haber tenido lugar el hecho determinante de la resolución, constando la condición resolutoria inscrita y tomada anotación preventiva de la demanda, es directamente inscribible porque se trata de una sentencia declarativa que no requiere actos posteriores de ejecución. Tampoco se necesita mandamiento de cancelación porque no hay derechos de terceros que deban ser objeto de dicha cancelación.

Resolución de 6-2-2012  
(BOE 1-3-2012)  
Registro de San Clemente

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

No es viable la inscripción de un expediente de dominio de reanudación de trato sucesivo cuando los cónyuges que lo instan alegan como título una aportación a su sociedad de gananciales por la esposa, que es heredera del titular registral. No hay verdadera interrupción del tracto susceptible de subsanarse por medio de expediente de dominio cuando quien lo insta es adquirente directo del titular registral o de sus herederos.

Resolución de 7-2-2012  
(BOE 3-3-2012)  
Registro de Ledesma

#### HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS.

Habiéndose reunido la titularidad de una finca y del derecho de hipoteca que la grava en una misma persona, de conformidad con el artículo 190 del RH, es posible cancelar la referida hipoteca con base en una instancia firmada por el titular registral que lo solicite.

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

#### EXPEDIENTE DE DOMINIO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA.

El expediente de dominio no es el cauce adecuado para inscribir un exceso de cabida cuando en realidad el mismo tiene como causa una escritura de agregación de finca que no ha podido ser inscrita por adolecer de determinados defectos.

Resolución de 8-2-2012

(BOE 5-3-2012)

Registro de Madrid, número 14

#### DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIA.

El derecho de reversión expropiatoria se desenvuelve en tres fases: en el momento mismo de la expropiación, cuando la administración o los tribunales de justicia reconocen que debe hacerse efectivo, y cuando se verifica la transmisión del bien al expropiado o sus causahabientes. Tras la reforma operada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, el artículo 54.1 de la LEF ya desde la primera fase se considera un derecho susceptible de acceso al Registro. De conformidad con la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, este nuevo régimen es aplicable a todos los casos de derechos de reversión latentes respecto de los cuales no se hubiera solicitado la efectividad de los mismos a la administración a la entrada en vigor de la mencionada Ley 38/1999, y siempre que tal derecho de reversión no exista, bien por no haber llegado a nacer (en caso de que de haberse mantenido la afectación del bien expropiado al fin que justificó la expropiación o a otro de utilidad pública o interés social durante diez años), bien por haber caducado (caso de no haberlo ejercitado en el plazo de veinte años desde la toma de posesión).

Resolución de 11-2-2012

(BOE 8-3-2012)

Registro de Málaga, número 12

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

El principio de tracto sucesivo impide inscribir el auto de ejecución de una sentencia judicial dictada en un procedimiento en el que no ha sido parte el actual titular registral, sin que se hubiera tomado en su momento anotación de demanda.

Resolución de 13-2-2012

(BOE 8-3-2012)

Registro de Santiago de Compostela, número 1

#### REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: CONFLICTO DE INTERESES. ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE. INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Cuando en la actuación de los representantes orgánicos de las sociedades mercantiles se plantee un supuesto de autocontratación con intereses contra-

puestos por representar los mismos administradores a dos sociedades distintas en una operación por la que se concede un préstamo solidario a ambas, pero constituyendo la hipoteca una sola de ellas, será preciso contar con la autorización de la junta general. El Registrador debe considerar como incongruente el juicio notarial de suficiencia de facultades si no hace alusión al citado acuerdo de la junta. No es posible pedir la inscripción parcial si la parte que no se va a inscribir es esencial y su ausencia desnaturaliza el negocio en sí.

Resolución de 14-2-2012  
(BOE 8-3-2012)  
Registro de Madrid, número 44

#### **ALTERACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL: INCIDENCIA EN LA DEMARCA- CIÓN DEL REGISTRO.**

Como señaló la Orden del Ministerio de Justicia, de 23 de noviembre de 1989, la alteración territorial de los municipios no afecta a la demarcación registral de forma inmediata, sino que es preciso una revisión expresa de esta.

Resolución de 15-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Huelva, número 2

#### **DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARTE DE UNA FINCA.**

Para constituir un derecho de superficie sobre la cubierta de una nave industrial, no es necesaria la previa segregación como finca independiente de esa parte de la finca. Puede abrirse folio independiente al derecho de superficie constituido sobre parte de la finca.

Resolución de 16-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Fuenlabrada, número 3

#### **ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE TERCERO: CAUSA. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS. CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: CONSULTA TELEMÁTICA AL REGISTRO MERCANTIL.**

Existiendo un contrato en el que se pactó que una sociedad pagaría su deuda con otra sociedad mediante la dación de una serie de plazas de garaje a dicha sociedad acreedora o a quien esta designara, estamos en presencia de una estipulación en favor de tercero que registralmente requiere que se exprese la causa que justifica el desplazamiento patrimonial a favor de dicho tercero, explícita la relación jurídica entre el acreedor y el tercero por este designado como destinatario de la transmisión. No cabe hablar de personalidad jurídica de la UTE, por lo cual los bienes son titularidad de cada una de las sociedades que la integran. El Centro Directivo avala la actuación del Registrador que ha tenido en cuenta en su calificación el hecho de que una de las sociedades se halla

en estado de concurso, hecho conocido por medio de una consulta telemática al Registro Mercantil.

Resolución de 16-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Lepe

**ACTA NOTARIAL DE TERMINACIÓN DE OBRA: CERTIFICACIÓN DEL TÉCNICO.**

Considerando el sentido y finalidad de la certificación del técnico en las actas de terminación de obra, que no es otro que la aseveración de que la obra se ha terminado de conformidad con el proyecto para el que se concedió la licencia, dicha certificación puede ser suplida por un documento administrativo que presuponga que se ha tenido a la vista o que se han comprobado tales extremos, como puede ser la licencia de ocupación.

Resolución de 17-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de La Carolina

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.**

No hay verdadera interrupción del tracto susceptible de subsanarse por medio de expediente de dominio cuando quien lo insta es adquirente directo del titular registral o de sus herederos.

Resolución de 18-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Ubrique

**BIENES GANANCIALES: RECONOCIMIENTO DE SERVIDUMBRE.**

No es posible inscribir un acto de reconocimiento de la existencia de una servidumbre si no presta su consentimiento el cónyuge del titular registral, en tanto el bien está inscrito como presuntivamente ganancial.

Resolución de 20-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Castellón de la Plana, número 1

**DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO CON CUOTA GRAVADA.**

Considera la Dirección General que cuando se lleva a cabo la disolución de un condominio en el que la cuota de uno de los condueños está gravada, por el

principio de subrogación real las referidas cargas se trasladan a la finca adjudicada a dicho condeño.

Resolución de 20-2-2012  
(BOE 13-3-2012)  
Registro de Torredembarra

#### EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA. CONCURSO DE ACREEDORES.

Constando en el Registro que el titular de la finca está declarado en concurso, no cabe expedir la certificación de dominio y cargas para un procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca, ni practicar la nota marginal correspondiente, hasta que no se aporte una resolución del Juez del concurso por la que se declare que la finca no está afectada a la continuación de la actividad empresarial del concursado.

Resolución de 21-2-2012  
(BOE 16-3-2012)  
Registro de Orce

#### USUFRUCTO VITALICIO: EXTINCIÓN.

Producida la muerte del usufructuario, se produce la extinción del usufructo, aunque este hubiera sido cedido a un tercero a título oneroso. De igual forma se extinguen los derechos o cargas constituidos sobre el propio usufructo.

Resolución de 22-2-2012  
(BOE 16-3-2012)  
Registro de Leganés, número 2

#### ANOTACIÓN DE EMBARGO DECRETADO EN CAUSA CRIMINAL: TRACTO SUCESIVO.

El principio de tracto sucesivo impide anotar un embargo decretado en procedimiento penal, si la finca está inscrita a nombre de una persona diferente del embargado, a menos que en el mandamiento judicial se haga constar que existen indicios racionales para entender que dicho embargado es el verdadero titular de la finca, como dispone el último párrafo del artículo 20 de la LH.

Resolución de 22-2-2012  
(BOE 16-3-2012)  
Registro de Loja

#### TRANSACCIÓN JUDICIAL.

Es inscribible el mandamiento judicial que contiene el decreto que homologa un acuerdo transaccional por cuya virtud una de las partes transmite a la otra



una participación indivisa de una finca con el objeto de sustituir el pago de una pensión alimenticia.

Resolución de 22-2-2012

(BOE 13-3-2012)

Registro de Madrid, número 1

#### DOCUMENTO NOTARIAL OTORGADO EN EL EXTRANJERO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

En relación con la posible inscripción de un documento notarial venezolano por el que se formaliza una compraventa de una finca radicada en España, debe sostenerse dicha posibilidad, partiendo de lo establecido en los artículos 4 de la LH y 36 de su Reglamento, que son las normas aplicables según la regla recogida en el artículo 10.1 del Código Civil. No puede sostenerse que para inscribir en el Registro español sea imprescindible el documento notarial español, porque si no resultaría ocioso el citado artículo 4 de la LH. Ahora bien, debe acreditarse al Registrador, en los términos previstos en el artículo 36 del RH, el cumplimiento del derecho extranjero en todo lo relativo a capacidad de las partes, contenido obligacional y formas y solemnidades del documento, según los correspondientes puntos de conexión de las normas de Derecho Internacional Privado. Los asientos practicados se hallan bajo la salvaguarda de los Tribunales y no cabe discutir su validez al tiempo de calificar documentos posteriormente practicados.

Resolución de 24-2-2012

(BOE 16-3-2012)

Registro de Almuñécar

#### DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Existiendo una cotitularidad sobre varias fincas entre dos hermanos, aunque en alguna de las fincas uno de los hermanos es titular de la participación indivisa con carácter ganancial, ningún obstáculo hay para que se realice la disolución de todo el condominio en un solo acto.

Resolución de 27-2-2012

(BOE 29-3-2012)

Registro de Betanzos

#### PARTICIÓN DE HERENCIA EN DERECHO GALLEGO: ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN.

El acta de notificación prevista en los artículos 296 y 307 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil en Galicia, si quien debe ser notificado reside en otro país de la UE, debe tramitarse conforme lo establecido en el Reglamento 1393/2007, del Parlamento y del Consejo, de 13 de noviembre de 2007.

Resolución de 27-2-2012  
(BOE 29-3-2012)  
Registro de Torredembarra

**ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001. CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DEL CONVENIO.**

El Registrador debe calificar la congruencia del juicio de suficiencia realizado por el Notario, para lo que necesita que se aporten los datos precisos para hacer una comparación entre las facultades que presupone la apreciación de la representación y el acto documentado. En concreto, si se trata de una dación en pago de unos créditos concursales, será preciso que se exprese en qué fase se encuentra el concurso. Para ello el Registrador puede acudir a la consulta telemática del Registro Mercantil, sin que tal extremo quede impedido por el principio de rogación, que juega respecto al hecho de solicitar la inscripción, pero no afecta a la facultad del Registrador de proveerse de todos los medios de prueba precisos para juzgar la validez de la inscripción que se le solicita, especialmente si se trata de asientos de un Registro público. Para inscribir esta dación es necesario que se aporte el contenido del convenio, para poder determinar si del mismo resulta alguna limitación que afecte a la operación.

Resolución de 27-2-2012  
(BOE 29-3-2012)  
Registro de Torrelavega, número 3

**PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA.**

El momento de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución es el determinante para que se produzcan los efectos traslaticios propios de dicho proceso. Por ello puede el Registrador exigir que se acredite cómo se han cumplido las obligaciones pecuniarias que han sustituido a la de cesión de las parcelas representativas del aprovechamiento que corresponde a la administración.

**Registro Mercantil**

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

Resolución de 25-1-2012  
(BOE 12-3-2012)  
Registro Mercantil de Toledo

**OBJETO SOCIAL. SEGUROS.**

«Intermediación en la venta de seguros». Dado que el artículo 7.1 de la Ley 26/06 determina que la condición de agente de seguros exclusivo, de agente de seguros vinculado y de corredor de seguros son incompatibles entre sí, en cuanto a su ejercicio al mismo tiempo por las mismas personas físicas o jurídicas, es