

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 16-9-2011
(*BOE* 17-1-2012)
Registro de La Carolina

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante de una certificación literal de todo el historial registral de una finca, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo, sin que quepa basar el referido interés en documentos no aportados al tiempo de realizar la calificación. En el ámbito de la publicidad formal debe tenerse especialmente en cuenta las exigencias establecidas en la legislación de protección de datos.

Resolución de 5-10-2011
(*BOE* 17-1-2012)
Registro de Almagro

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN.

La venta de un bien patrimonial de un ayuntamiento debe hacerse necesariamente por medio de subasta, sin que el hecho de que esta haya quedado desierta autorice la vía de la adjudicación directa. Por otro lado, hay que recordar que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no es de aplicación a las entidades locales.

Resolución de 6-10-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Guadalajara, número 3

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

En virtud del principio de legitimación registral, una anotación de prohibición de disponer practicada según un auto judicial que ratificaba el acuerdo adoptado en su día y que motivó la práctica de otra anotación de igual contenido ya caducada, no puede cancelarse por solicitud del titular de la finca afectada.

Resolución de 8-10-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Santiago de Compostela, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir un expediente de dominio de reanudación de tracto es imprescindible que conste en el testimonio del auto que se ha citado a todos los titulares registrales en los términos previstos en el artículo 202 de la LH. También será preciso que se señalen las circunstancias personales de los adquirentes y la participación indivisa correspondiente a cada uno conforme al artículo 54 del RH.

Resolución de 17-10-2011
(BOE 4-1-2012)
Registro de Barbastro

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

No es posible acceder a la rectificación de la cabida de la finca cuando existen dudas respecto a la identidad de la misma, dudas fundadas en varios aspectos, como la magnitud de la rectificación, la alteración de linderos, o la existencia de un informe de la Comunidad Autónoma que plantea una eventual afectación de una vía pecuaria. Por esas mismas dudas tampoco cabe hacer constar la referencia catastral.

Resolución de 20-10-2011
(BOE 17-1-2012)
Registro de Lueca

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Si al tiempo de presentarse la certificación por la que se adjudica una finca en un procedimiento de ejecución por deudas a la Seguridad Social ya había caducado la anotación de embargo practicada en su día a resultas de dicho procedimiento, dicha anotación pierde *ipso iure* su eficacia e impide cancelar otras anotaciones posteriores.

Resolución de 21-10-2011

(BOE 17-1-2012)

Registro de Baltanás

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: AUTOCONTRATO. RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN DEL RECURRENTE.

Para interponer el recurso basta que el que lo presenta acredite representar al legitimado por medio de instancia privada ratificada en presencia del Registrador. En el ámbito de la representación voluntaria es admisible el autocontrato, aunque existan intereses contrapuestos, siempre que el poderdante consienta expresamente tal extremo. No cabe aplicar lo previsto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 a escrituras autorizadas antes de su entrada en vigor.

Resolución de 22-10-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Ciudad Rodrigo

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Teniendo en cuenta que la cancelación de las cargas posteriores a una anotación de embargo, consecuencia del procedimiento de ejecución, no es un acto mecánico, sino que exige valorar los asientos que deben ser cancelados, así como el cumplimiento de los requisitos para ello, resulta necesario que la resolución que dicte el secretario judicial sea un decreto y no una diligencia de ordenación.

Resolución de 25-10-2011

(BOE 17-1-2012)

Registro de Paterna, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO A FAVOR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA: CADUCIDAD.

La anotación de embargo preventivo se somete a la regla general de caducidad del artículo 86 de la LH. Lo único a tener en cuenta para que dicha anotación pueda convertirse en anotación de embargo definitivo es que el acuerdo en tal sentido se haya adoptado antes del plazo de seis meses o su correspondiente prórroga prevista en la LGT, y que el mismo se presente en el Registro antes de los cuatro años de vigencia de la propia anotación.

Resolución de 26-10-2011

(BOE 4-1-2012)

Registro de Lleida, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

Como se desprende de lo establecido en la Ley Concursal y de lo resuelto por la Sala de Conflictos de Jurisdicción y Competencia del TS, no procede anotar un embargo ordenado por la Tesorería de la Seguridad Social, aunque las providencias de apremio y la diligencia de embargo sean de fecha anterior al auto de declaración de concurso, si no resulta acreditado el correspondiente pronunciamiento del Juez del concurso aclarando que se trata de bienes que no son necesarios para la continuación de la actividad económica del concursado.

Resolución de 27-10-2011

(BOE 17-1-2012)

Registro de Estepona, número 2

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE: ARTÍCULO 35 DEL REGLAMENTO DE COSTAS.

La Dirección General confirma su doctrina de la plena aplicabilidad del artículo 35 del Reglamento de Costas, en tanto el mismo ha sido declarado legal por el Tribunal Supremo, y por tanto, deniega la inscripción de una segunda transmisión de una finca respecto a la cual el certificado de la autoridad administrativa correspondiente declara que invade zona de dominio público.

Resolución de 28-10-2011

(BOE 4-1-2012)

Registro de Tacoronte

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Para inmatricular una finca es imprescindible aportar certificación descriptiva y gráfica del Catastro en términos coincidentes con el título, sin que pueda sustituirse tal certificación por un borrador de certificado que no reúne los requisitos formales previstos en la legislación catastral y administrativa.

Resolución de 8-11-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Alcalá de Guadaira, número 2

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.

El Registrador puede calificar, respecto de los actos administrativos, la omisión ostensible de trámites esenciales del procedimiento. Es por ello que debe confirmarse la nota que deniega la inscripción de un proyecto de reparcelación sobre una unidad de ejecución que había sido fijada por un acuerdo del propio Ayuntamiento —acuerdo en el que también se determinaba el sistema de actuación— rectificando un plan de sectorización anteriormente aprobado por la Consejería de la Comunidad Autónoma. No puede un acto unilateral del Ayuntamiento alterar lo previsto en un plan urbanístico que, además, ha sido aprobado por otra Administración.

Resolución de 10-11-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Gavá

AUTO DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO: CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.

Partiendo de la consideración de que el procedimiento de declaración de herederos intestados se encuadra en el ámbito de la llamada jurisdicción voluntaria, que no participa de la naturaleza y protección constitucional de la actividad jurisdiccional en sentido estricto, y considerando que su objeto es la simple identificación y concreción de las personas que son específicamente llamadas por la ley, debe reconocerse que el Registrador puede entrar a calificar como incongruentes aquellos autos que vayan más allá y declaren herederos a personas distintas de las que correspondería conforme a la ley.

Resolución de 10-11-2011
(BOE 4-1-2012)
Registro de Torrelavega, número 3

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: ARTÍCULO 52 DEL REAL DECRETO 1093/1997.

Si para acreditar la antigüedad de una obra se aporta un certificado de un técnico del que resulta su descripción en los términos recogidos en el título, no hay obstáculo para inscribir si al mismo tiempo se aporta una certificación catastral que no coincide plenamente con dicha descripción. Se tomarán los datos descriptivos con el certificado técnico.

Resolución de 10-11-2011
(BOE 4-1-2012)
Registro de Villarrobledo

PARTICIÓN DE HERENCIA: SU RELACIÓN CON LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Si la partición de la herencia se limita a una finca privativa del causante y consienten todos los herederos y el cónyuge viudo, no hay obstáculo para la inscripción porque en nada le influye la eventual liquidación de la sociedad de gananciales cuando se lleve a efecto, sin que pueda exigirse su realización con carácter previo.

Resolución de 11-11-2011
(BOE 4-1-2012)
Registro de Almagro.

EXTINCIÓN DE CONDOMINIO.

Para que pueda hablarse de extinción de comunidad se debe tratar de un acto que ponga fin al condominio existente sobre una determinada cosa entre

todos los que lo llevan a cabo. Por eso, no puede inscribirse una denominada «extinción parcial de comunidad» que en realidad no es otra cosa que una venta que uno de los comuneros hace de su participación a los demás condueños.

Resolución de 12-11-2011

(BOE 4-1-2012)

Registro de Vélez-Málaga, número 3

NÚMERO DE IDENTIDAD FISCAL (NIF): COMPRA HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES PARA LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

La exigencia de que conste en la escritura de compra del usufructo vitalicio una finca otorgada por uno de los esposos para su sociedad de gananciales el NIF del otro cónyuge carece de apoyo legal suficiente.

Resolución de 15-11-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de El Puerto de Santa María, número 1

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN ANDALUCÍA.

Considerando lo establecido en el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de Disciplina Urbanística de Andalucía, debe sostenerse que en esta Comunidad Autónoma debe exigirse el depósito del libro del edificio aunque se trate de un caso de autopromoción para uso propio.

Resolución de 16-11-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Almodóvar del Campo

COMPRAVENTA EN COMUNIDAD HEREDITARIA.

Pueden todos los herederos del causante otorgar escritura de venta de una finca que el causante había, en su momento, vendido en documento privado, sin que sea necesaria la previa liquidación de gananciales y adjudicación de herencia. No es necesario que se incorpore copia de dicho contrato privado. Existiendo un error en el segundo apellido de la esposa del causante según el Registro, puede rectificarse este dato sobre la base de las aseveraciones de los otorgantes y el Notario, y de algunos documentos como el testamento o la certificación de defunción.

Resolución de 16-11-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Bilbao, número 6

INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO: REQUISITOS.

Para practicar la inscripción de una herencia a favor de una heredera única en virtud de una instancia privada, se necesita acreditar con la escritura

pública correspondiente que el apoderado que firma la citada instancia en su representación ostenta facultades suficientes. También será preciso que la firma esté legitimada ante Notario o ante el propio Registrador; y que se acredite haberse presentado ante la administración tributaria para el cumplimiento de los requisitos fiscales.

Resolución de 17-11-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Fuengirola, número 1

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ANDALUCÍA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

De conformidad con lo establecido en la legislación andaluza, aunque se trate de una vivienda que fue calificada en 1985, y por tanto no sujeta a los derechos de tanteo y retracto, sí que es necesario, en todo caso, que se acredite la realización de la notificación que debe hacer el Notario autorizante de la escritura de venta.

Resolución de 23-11-2011
(BOE 17-1-2012)
Registro de Cangas de Narcea

INMATRICULACIÓN DE PARTICIPACIÓN INDIVISA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

La inmatriculación de una participación indivisa de una finca respecto a la que ya figuran inscritas otras participaciones anteriores, sin que además se modifique la descripción en cuanto a la cabida y linderos, no requiere la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Resolución de 2-12-2011
(BOE 17-1-2012)
Registro de Calviá, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DEL CAUSANTE POR DEUDAS PROPIAS DE LA HEREDERA ÚNICA.

No hay obstáculo alguno para inscribir una adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución seguido contra la única heredera del titular registral, por deudas propias de aquella, considerando que con carácter previo figura inscrita la adjudicación parcial de esa herencia respecto de otras fincas.

Resolución de 3-12-2011
(BOE 17-1-2012)
Registro de Daroca

PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO: SENTENCIA NO FIRME.

Cabe practicar anotación preventiva de una sentencia no firme de un proceso contencioso-administrativo por la que se declara la nulidad de un acuerdo de aprobación de un proyecto de reparcelación. La enumeración del artículo 51 de la Ley del Suelo no es cerrada.

Resolución de 5-12-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Almería, número 3

GARAJES. TITULAR REGISTRAL.

No es posible la inscripción de una plaza de garaje sin fijación de la cuota indivisa, tratándose de comunidad ordinaria, o sin la descripción perimetral de la plaza dentro del local del que forma parte que permita la apertura de folio independiente para la misma, además de la especificación de la cuota, si lo que se pretende es la inscripción de comunidad especial con asignación de uso. Es imprescindible que el título exprese las circunstancias personales de aquel a cuyo favor ha de practicarse el asiento.

Resolución de 5-12-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Calatayud

CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO: CARGAS POSTERIORES.

Para que puedan cancelarse las cargas posteriores a una anotación de embargo es necesario que el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación (o al menos el auto de adjudicación) se presenten en el Registro antes de que dicha anotación caduque. Una vez caducada las cargas posteriores mejoran de rango.

Resolución de 5-12-2011
(BOE 19-1-2012)
Registro de Salamanca, número 5

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: TÍTULO FORMAL PARA LA INSCRIPCIÓN DE SU ENAJENACIÓN.

La venta de un bien patrimonial de un Ayuntamiento se rige, en cuanto a su preparación, por el Derecho Administrativo, pero en lo relativo al contrato de venta en sí, por el Derecho Privado, y por lo tanto se requiere el otorgamiento de escritura notarial para la correspondiente inscripción.

Resolución de 9-12-2011.
(BOE 17-1-2012).
Registro de Talavera de la Reina, número 2.

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: CAUSA. ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

Es inscribible una disolución de condominio en cuya virtud los hasta ahora condueños pasan a ser titulares en usufructo y nuda propiedad. Hay que admitir como causa del negocio la voluntad de extinguir la actual relación de condominio y puede considerarse disolución de comunidad los casos en que varía sustancialmente la posición de los cotitulares. La diligencia de rectificación notarial que prevé el artículo 153 del Reglamento Notarial puede afectar a cualquiera de los elementos de la escritura, pero siempre que se limite a la corrección de errores materiales y no suponga una variación de la voluntad de los otorgantes.

Resolución de 19-12-2011

(BOE 17-1-2012)

Registro de Alicante, número 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

En los expedientes de dominio de exceso de cabida, cuando la mayor cabida exceda de la quinta parte de la que aparece inscrita, será preciso aportar certificación catastral descriptiva y gráfica. No hay obstáculo para la inscripción por el hecho de que en la certificación gráfica aparezca una carretera que divide la finca, carretera no mencionada en el expediente de dominio.

Resolución de 20-12-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Casas Ibáñez

RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL LEGAL SUPLETORIO: FORMA DE ACREDITARLO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento Notarial y la doctrina del propio Centro Directivo, para acreditar que el régimen económico-matrimonial de los otorgantes es el legal supletorio, basta que así lo manifiesten al Notario, previa la correspondiente información y asesoramiento por parte de este, sin que deba aportarse ninguna aclaración o prueba complementaria al Registrador.

Resolución de 21-12-2011

(BOE 19-1-2012)

Registro de Lepe

RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL LEGAL SUPLETORIO: FORMA DE ACREDITARLO.

En caso de cesión de un usufructo vitalicio, dicho derecho se extinguirá por muerte del usufructuario cedente, lo cual no impide que también pueda extin-

guirse, pero sólo respecto de la esfera jurídica del cesionario, por el fallecimiento de este, o por cualquier otra causa prevista en el título de cesión. Es admisible el usufructo sobre un derecho de usufructo, correspondiendo al nuevo usufructuario el goce y disfrute del derecho de usufructo sobre el que recae. También es posible el usufructo sobre la nuda propiedad, que se considerará como una suerte de usufructo expectante, que se convertirá en usufructo pleno cuando se extinga el inicial. Es posible igualmente la nuda propiedad sobre el derecho de usufructo, que sería la correlativa al usufructo sobre el usufructo. Por la misma razón cabe inscribir la nuda propiedad de la nuda propiedad.

Resolución de 9-1-2012
(BOE 30-1-2012)
Registro de Vinaròs

PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS COMUNES Y ESTATUTOS.

No hay obstáculo alguno para recoger en los estatutos de la propiedad horizontal normas que regulan el uso y los gastos de determinados elementos comunes que no aparecen en la descripción resultante de la obra nueva, o que ni siquiera están aún construidos. La finalidad de la inscripción de los estatutos es hacerlos oponibles a terceros adquirentes.

Resolución de 10-1-2012
(BOE 30-1-2012)
Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 6

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

La partición verificada unilateralmente por el contador partidor, sin excederse de lo ordenado por el testamento, surte plenos efectos sin necesidad de ratificación o convalidación alguna por los herederos. En caso de que alguno de estos sea menor o incapaz deberá citarse a todos los coherederos o sus representantes legales para la formación del inventario de la herencia. No cabe plantear la existencia de un conflicto de intereses entre una coheredera que actúa a estos efectos además como tutora de otro de los herederos. El interés de ambos será coincidente en que el inventario se forme de una manera correcta.

Resolución de 12-1-2012
(BOE 30-1-2012)
Registro de Madrid, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

El principio de rogación debe interpretarse de forma que la mera presentación de una escritura implica la solicitud de inscripción de todo su contenido, salvo que el presentante haga alguna manifestación en contrario. En consecuencia, el Registrador debe calificar si es o no inscribible el cambio en la descripción de una finca que resulta del mero hecho de que en la parte expositiva de

la escritura se describe primero la finca con la descripción que aparece en el Registro y, a continuación, se consigna la descripción actualizada que resulta de la certificación catastral y una serie de documentos complementarios que se incorporan.

Resolución de 13-1-2012

(BOE 30-1-2012)

Registro de Santa Cruz de la Palma

CANCELACIÓN DE NOTA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EN VIVIENDA PROTEGIDA: EFECTOS DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO.

Como ha declarado la sala primera del TS en su sentencia de 3-1-2011, la particularidad de la actividad registral frente a la actuación general de la Administración Pública, impide aplicar el Derecho Administrativo de forma supletoria al ámbito del procedimiento registral, salvo en los casos en que se haga una remisión expresa al respecto. Consecuentemente, no es posible reconocer eficacia automática al silencio administrativo positivo en el ámbito del Registro. Especialmente para proceder a cancelar una nota marginal de prohibición de enajenar de las previstas en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Para dicha cancelación es preciso el consentimiento expreso de la administración competente.

Resolución de 14-1-2012

(BOE 2-2-2012)

Registro de Sevilla, número 8

RECURSO GUBERNATIVO: EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN FIRME.

Como ha declarado la sala primera del TS en su sentencia de 3 de enero de 2011, la particularidad de la actividad registral frente a la actuación general de la Administración Pública, impide aplicar el Derecho Administrativo de forma supletoria al ámbito del procedimiento registral, salvo en los casos en que se haga una remisión expresa al respecto. Desde esta perspectiva debe concluirse que si bien es cierto que con arreglo al artículo 108 del RH, el documento calificado puede presentarse, una vez caducado su asiento de presentación, para realizar una nueva calificación, este criterio no es extensible a los supuestos en que ya ha recaído una resolución por silencio negativo de la DGRN sin que se haya recurrido judicialmente la misma, salvo que al realizarse esta nueva presentación se hayan producido cambios en la situación fáctica o jurídica.

Resolución de 16-1-2012

(BOE 2-2-2012)

Registro de Peñaranda de Bracamonte

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Constando en el Registro que una finca está inscrita a favor de dos personas casadas con carácter ganancial, y presentado un mandamiento de embargo en procedimiento seguido por la esposa frente a su exesposo, dado que están divorciados, no cabe la anotación de un embargo sobre los derechos que el ejecutado tiene sobre la finca, dado que solo sería posible el embargo de la cuota global del demandado en el patrimonio consorcio en liquidación.

Resolución de 17-1-2012
(BOE 9-2-2012)
Registro de Granada, número 3

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

Considera el Centro Directivo que las reglas establecidas en el artículo 20.4 de la Ley del Suelo por el Real Decreto-ley 8/2011 son aplicables a todas las escrituras que se presenten a inscripción después de su entrada en vigor, aunque se hubieran otorgado con anterioridad. Por otro lado, se considera 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.

Resolución de 18-1-2012
(BOE 9-2-2012)
Registro de Baracaldo, número 2

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: SENTENCIA ANULATORIA.

Declarada la nulidad de un acuerdo de aprobación de un proyecto de reparcelación por sentencia firme, y a diferencia de lo que ocurre con los demás casos de inscripción de resoluciones judiciales, de acuerdo con los artículos 51 de la Ley del Suelo y 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, el Registrador debe practicar el tipo de asiento que haya determinado expresamente la referida resolución judicial.

Resolución de 19-1-2012
(BOE 9-2-2012)
Registro de Sevilla, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.

El recurso gubernativo tiene por objeto la impugnación de una calificación denegatoria o suspensiva del Registrador, pero no la revisión de asientos ya practicados ni la solicitud de una calificación determinada.

Resolución de 20-1-2012.
(BOE 9-2-2012).
Registro de Álora.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

El principio de legitimación registral implica que, una vez practicado un asiento, no cabe su cancelación sin el consentimiento de su titular o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra el mismo.

Resolución de 21-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Sigüenza

OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Reitera el Centro Directivo que las normas que deben aplicarse para la inscripción de una obra nueva son las vigentes al tiempo de la presentación de la correspondiente escritura en el Registro. De acuerdo con el actual artículo 20 de la Ley de Suelo, y siempre que así lo exija la respectiva legislación autonómica, es necesario, para la inscripción de la obra nueva terminada, que se aporte la licencia de ocupación.

Resolución de 23-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Cogolludo

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO.

Siguiendo lo que en su día señaló la STS de 31 de enero de 2001, se exige que el título previo al que alude el artículo 205 de la LH sea un documento público, sin que pueda admitirse a tal efecto un documento privado con fecha fehaciente.

Resolución de 23-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Olivenza

HIPOTECA DE MÁXIMO EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: FIJACIÓN DE SALDO.

Se plantea si puede hacerse constar al margen de una inscripción de una hipoteca de máximo el importe del saldo de la cuenta en virtud de un acta notarial en la que prestan su consentimiento acreedor y deudor, existiendo cargas posteriores a dicha hipoteca. Considera el Centro Directivo que no hay obstáculo alguno, porque la fijación del saldo atañe en exclusiva a acreedor y deudor, quedando los terceros solo vinculados por la cifra máxima de garantía hipotecaria, y siendo esta operación un paso previo necesario para la eventual ejecución de la hipoteca.

Resolución de 24-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Lérida, número 1

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: DIVISIÓN HORIZONTAL.

No hay obstáculo alguno que impida dividir horizontalmente un edificio que consta en el Registro como obra nueva en construcción.

Resolución de 24-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Portugalete

SEGREGACIÓN: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Teniendo en cuenta la doctrina del TS, no es posible inscribir una escritura de segregación autorizada en 1996 sobre la base de entender concedida por silencio administrativo positivo la pertinente licencia municipal.

Resolución de 27-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Cogolludo

TUTORES: AUTORIZACIÓN JUDICIAL.

Para enajenar cualquier clase de derechos reales sobre inmuebles de que sea titular el incapaz, necesitará su tutor la pertinente autorización judicial.

Resolución de 27-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Cuenca

SEGREGACIÓN: NORMATIVA APLICABLE.

Basándose en la doctrina del TC y del TS sobre la irretroactividad de las normas, concluye la DGRN que, tratándose de un acto propiamente registral como es la segregación, son aplicables las exigencias previstas en la legislación actual a una escritura otorgada en 1996.

Resolución de 28-1-2012
(BOE 20-2-2012)
Registro de Barcelona, número 3

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para discurrir si se ha hecho constar correctamente en el Registro una ampliación de anotación de embargo. Los asientos ya practicados se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

Resolución de 1-2-2012

(BOE 20-2-2012)

Registro de Fuente Obejuna

CANCELACIÓN ORDENADA POR SENTENCIA.

Ordenándose en sentencia judicial la nulidad y cancelación de determinadas inscripciones, no cabe cancelar los asientos posteriores relativos a gravámenes sobre la finca, en tanto sus titulares no han sido parte en el proceso, pero no hay obstáculo para cancelar la inscripción inicial cuyo titular era demandado.

Resolución de 2-2-2012

(BOE 20-2-2012)

Registro de Madrid, número 52

SUSTITUCIÓN VULGAR: IDENTIFICACIÓN DE SUSTITUTOS.

Acreditado el fallecimiento de uno de los herederos llamados con anterioridad al causante, e identificados sobre la base de los respectivos certificados de nacimiento en la escritura de partición los que se consideran descendientes de aquel y que tienen la condición de sustitutos vulgares, no puede exigirse ninguna prueba complementaria de que no existan otras personas que tengan la referida condición de sustitutos.

Resolución de 2-2-2012

(BOE 20-2-2012)

Registro de Marbella, número 2

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.

No puede cancelarse una hipoteca en garantía de letras de cambio en virtud de una resolución judicial dictada en un proceso dirigido exclusivamente contra los iniciales tenedores de las cambiales, si al mismo tiempo no se acredita la inutilización de los títulos cambiales.

Resolución de 2-2-2012

(BOE 20-2-2012)

Registro de Palma, número 5

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX.

En las relaciones profesionales entre Notario y Registrador, el fax es uno de los medios habituales de comunicación y así lo prevé la legislación vigente. Por tanto, la notificación de una calificación negativa realizada por el Registrador al Notario por fax surte plenos efectos y será considerada *dies a quo* para el cómputo del plazo para interponer el recurso.