

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 6-6-2011
(*BOE* 23-12-2011)
Registro de Tavernes de La Valldigna

ANOTACIÓN DE EMBARGO ORDENADA EN PROCEDIMIENTO CONTRA LA HERENCIA YACENTE.

Para poder anotar este tipo de embargos es preciso cumplir en primer término con los requisitos exigidos por el artículo 166, regla primera, del RH. Además deben distinguirse varios posibles supuestos: *a)* en los procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la LEC. Si el fallecimiento se produjo antes del proceso, deberá acreditarse además, si los herederos son ciertos y determinados, las circunstancias personales de estos, pero sin tener que aportar los títulos sucesorios; *b)* si el fallecimiento se produjo antes de iniciar el proceso, y este se sigue por deudas de los propios herederos que sean ciertos y determinados, deberá acreditarse el fallecimiento y que la demanda se ha dirigido contra ellos indicando sus circunstancias y acompañando los títulos sucesorios y certificados de defunción y de últimas voluntades; en procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados —herencia yacente—, será preciso, a efectos de tracto sucesivo, que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

Resolución de 19-7-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Barcelona, número 6

GARAJES: CUOTAS INDIVISAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO DE PORCIONES CONCRETAS DE SUPERFICIE.

Para pactar que una cuota indivisa de un local destinado a garaje atribuya el uso exclusivo de una porción determinada del suelo, es imprescindible el consentimiento de todos los condueños del citado local y que se fije el número de orden de esa plaza, los linderos, dimensiones perimetrales y la superficie útil.

Resolución de 19-7-2011

(BOE 28-11-2011)

Registro de Santa Fe, número 2

SOCIEDADES MERCANTILES: REPRESENTACIÓN.

La aplicación del artículo 3 de la LH implica que no pueda tener acceso al Registro una escritura otorgada en representación de una sociedad, basándose dicha representación en unos acuerdos de la junta general que no han sido oportunamente elevados a documento público, no cumpliéndose además las condiciones para el ejercicio de la facultad representativa.

Resolución de 29-7-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Madrid, número 22

CONVENIO REGULADOR: BIENES PRIVATIVOS.

No es posible inscribir un convenio regulador en el que se incluye dentro de la liquidación de gananciales una finca inscrita a nombre de ambos esposos por mitades indivisas y con carácter privativo, dado que no es este el tipo de documento adecuado para ello y que no se especifica el negocio concreto y su causa por el que un bien privativo se incorpora al patrimonio ganancial.

Resolución de 6-8-2011

(BOE 23-12-2011)

Registro de Sanlúcar de Barrameda

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PREVIO: MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.

Es posible practicar la inmatriculación de una finca aunque en el título adquisitivo previo tuviera otra configuración que luego es modificada por segregación y agrupación antes de ser enajenada en el segundo título traslativo, y aunque la certificación catastral esté referida a la descripción recogida en el título previo.

Resolución de 23-8-2011

(BOE 28-11-2011)

Registro de Vélez Málaga, número 2

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: RECTIFICACIÓN DEL QUE CONSTA EN UNA INSCRIPCIÓN ANTERIOR.

La rectificación de la naturaleza de la titularidad de una finca que consta inscrita a favor de dos cónyuges por mitad con sujeción al régimen legal catalán, requiere, no sólo el consentimiento del titular registral, sino una manifestación explícita del notario que haya llegado a esa conclusión jurídica tras examinar lo expuesto por las partes.

Resolución de 24-8-2011

(BOE 23-12-2011)

Registro de Arcos de la Frontera

VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS: PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Conforme a la legislación urbanística andaluza, la venta de participaciones indivisas de una finca en suelo no urbanizable se considera un acto revelador de una posible parcelación urbanística, por lo que los preceptos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, deben interpretarse desde esa perspectiva. En consecuencia es correcto exigir para su inscripción licencia o declaración mundial de innecesariedad, más cuando en el caso concreto concurren otras circunstancias, tales como que existen otras diecinueve escrituras de venta de sendas participaciones presentadas en el Registro, o que el Ayuntamiento haya remitido un escrito alertando de la existencia de parcelación.

Resolución de 25-8-2011

(BOE 28-11-2011)

Registro de San Vicent dels Horts, número 1

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.

Estando una finca inscrita a favor de quien ha resultado adjudicatario de la misma en un procedimiento de apremio por deudas a la Seguridad Social, no cabe ya inscribir una escritura de venta otorgada por el anterior titular registral antes de que se practicara la anotación de embargo.

Resolución de 26-8-2011

(BOE 28-11-2011)

Registro de Tarancón

SEGURO DECENAL: AUTOPROMOTOR.

Es imprescindible, para acogerse a la excepción del seguro decenal, que en el acta de fin de obra se manifieste expresamente que el mismo va a destinar la única vivienda unifamiliar a uso propio.

Resolución de 29-8-2011
(BOE 28-11-2011)
Registro de Sevilla, número 2

PLAZAS DE APARCAMIENTO: ARTÍCULO 68 DEL RH.

Para practicar la inscripción de las plazas de garaje en que se concreta una participación indivisa de un local de un edificio se requiere la previa inscripción a favor del transmitente de esa configuración, contando con el consentimiento de los demás condueños y de la comunidad de propietarios.

Resolución de 1-9-2011
(BOE 28-11-2011)
Registro de Torrijos

RECTIFICACIÓN DE CABIDA POR ACTA DE NOTORIEDAD.

No puede inscribirse un exceso de cabida a través de un acta de notoriedad cuando el Registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca basadas en hechos objetivos tales como la magnitud del mismo, o el proceder la finca de segregación constando su superficie de manera muy determinada, expresando hasta los decimales.

Resolución de 2-9-2011
(BOE 28-11-2011)
Registro de Brivesca

REANUDACIÓN DEL TRATO SUCESIVO POR PROCESO DECLARATIVO. HERENCIA YACENTE.

Para la reanudación del tracto sucesivo puede utilizarse el proceso declarativo, pero siendo necesario demandar a todos los titulares intermedios. En caso de demandar a la herencia yacente será necesario nombrar un administrador judicial si no está demandado al menos uno de los herederos identificado personalmente.

Resolución de 3-9-2011
(BOE 28-11-2011)
Registro de Brihuega

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN.

No puede inscribirse un convenio regulador en el que respecto de una de las fincas objeto de liquidación se dice que al ser la vivienda familiar adquirida en estado de solteros, convienen aportarla a la sociedad de gananciales. Será preciso otorgar la pertinente escritura de aportación.

Resolución de 13-9-2011
(BOE 23-12-2011)
Registro de Aguilar de la Frontera.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

De acuerdo con el principio de legitimación no cabe discutir por vía de recurso gubernativo la validez o corrección de una inscripción ya practicada con anterioridad.

Resolución de 27-9-2011
(BOE 5-12-2011)
Registro de Denia, número 2

RESOLUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE INSCRITO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.

Se presenta un testimonio de sentencia y mandamiento judicial por el que se declara resuelto un derecho de superficie y se ordena además la cancelación de una hipoteca inscrita sobre dicho derecho de superficie. La sentencia se ha dictado en rebeldía y no se acredita que hayan transcurrido los plazos para impugnar la misma por tal causa, por lo que no es posible practicar una inscripción, sino solo una anotación preventiva. Por otro lado no cabe cancelar la hipoteca posterior cuyo titular no ha sido citado en el procedimiento.

Resolución de 28-9-2011
(BOE 5-12-2011)
Registro de Mogán

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO POR SENTENCIA DECLARATIVA

Para poder inscribir una sentencia dictada en procedimiento declarativo seguido con el objeto de reanudar el tracto sucesivo, es necesario que hayan sido demandados, no solo el titular registral y el último transmitente, sino también todos los transmitentes intermedios. Además debe constar el título adquisitivo del que adquiere finalmente la finca.

Resolución de 29-9-2011
(BOE 23-12-2011)
Registro de Madrid, número 48

FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD.

De conformidad con las características del sistema de folio real, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. Por tanto;

si el Registrador abriga dudas fundadas sobre dicha identidad como consecuencia de un cambio de linderos, no podrá accederse a la inscripción, sin que la legislación catastral, ni siquiera después de la reforma introducida por la Ley de Economía Sostenible, haya eliminado la facultad de calificación que corresponde al Registrador en estos aspectos.

Resolución de 30-9-2011
(BOE 23-12-2011)
Registro de Córdoba, número 6

DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIA: TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir la reversión de terrenos sobrantes de una expropiación a favor de un tercero distinto del titular registral expropiado, se necesita inscribir previamente la expropiación y la transmisión del derecho de reversión a ese tercero.

Resolución de 30-9-2011
(BOE 23-12-2011)
Registro de Pontedeume

BIENES GANANCIALES: RESOLUCIÓN POR MUTUO DISENSO.

Para inscribir la resolución de un contrato de cesión de inmueble a cambio de alimentos, con la consiguiente transmisión de la finca a los en su momento cedentes, si dicha resolución no se basa en pruebas fehacientes y evidentes, sino en el reconocimiento de los cesionarios, tratándose de un bien adquirido por dichos cesionarios en régimen de gananciales, será preciso el consentimiento de los dos cónyuges, sin que baste el del que aparece como titular en el Registro.

Resolución de 6-10-2011
(BOE 29-12-2011)
Registro de Jávea, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

De acuerdo con la letra del artículo 202 de la LH, existiendo una inscripción contradictoria de menos de treinta años no cabe inscribir el auto por el que se resuelve un expediente de dominio de reanudación de tracto si no se ha conseguido localizar al titular de dicha inscripción.

Resolución de 6-10-2011
(BOE 29-12-2011)
Registro de Torrelavega, número 3

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA.

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 Agencia Tributaria, aunque las providencias de apremio y la diligencia de embargo sean de fecha anterior al auto de declaración de concurso que consta en los libros registrales, si no resulta acreditado el correspondiente pronunciamiento el Juez del concurso aclarando que se trata de bienes que no son necesarios para la continuación de la actividad económica del concursado.

Resolución de 10-10-2011

(BOE 29-12-2011)

Registro de Alcira, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO.

Conforme a lo que resulta de los artículos 42.8, 92 y 93 de la LH, y aun reconociendo la mayor amplitud del concepto de crédito refaccionario que sostiene el TS. Partir de sus sentencias como la de 21 de julio de 2000, solo es posible solicitar la correspondiente anotación preventiva mientras no hayan concluido las obras.

Resolución de 11-10-2011

(BOE 29-12-2011)

Registro de Celanova

FINCA REGISTRAL: DETERMINACIÓN.

Cuando de la documentación aportada no sea posible identificar con suficiente claridad la finca objeto del título, las exigencias derivadas del sistema de folio real impiden su acceso al Registro.

Resolución de 13-10-2011

(BOE 1-12-2011)

Registro de Inca, número 2

FUSIÓN SOCIETARIA: EFICACIA. CONCURSO DE ACREEDORES.

No es obstáculo que impida la inscripción el hecho de que la sociedad titular registral de la finca realice una transmisión de la misma después de haber otorgado escritura por la que queda absorbida por otra sociedad, pero antes de que dicha escritura se haya inscrito en el Registro Mercantil. Recaída sentencia firme que aprueba el convenio del concurso de acreedores, no es necesario cancelar la anotación del propio concurso para inscribir la transmisión de la finca realizada por dicha sociedad en concurso, debiendo solo atenderse a los términos del convenio en cuanto a los requisitos de dicha enajenación.

Resolución de 14-10-2011

(BOE 29-12-2011)

Registro de Caravaca de la Cruz

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN.

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción de hipoteca por prescripción cuando, de los datos registrales, no está nada claro (más bien parece que no ha vencido la obligación asegurada) que hayan transcurrido los plazos legales de prescripción. Téngase en cuenta que el supuesto regulado en el 82.5 de la LH tiene carácter excepcional y por tanto exige una absoluta seguridad respecto al hecho determinante de la cancelación.

Resolución de 15-10-2011
(BOE 1-12-2011)
Registro de Murcia, número 6

RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIONES.

En el supuesto de hecho el Registrador exige el consentimiento de los titulares registrales para rectificar el contenido de una inscripción inexacta por una copia errónea. Sin embargo, este criterio no puede mantenerse. El consentimiento para la inscripción de la hipoteca en los términos que figuran en la matriz ya ha sido prestado. La copia rectificadora trata, precisamente, de servir de vehículo para adecuar el contenido inexacto del Registro a la voluntad de los interesados. Ahora bien, obviamente en el caso de existir terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción rectificadora (que en este caso no existen, según resulta del contenido del expediente), la rectificación tendrá el límite de que en ningún caso podrá perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto (cfr. arts. 40 *in fine* y 144 de la LH).

Resolución de 19-10-2011
(BOE 1-12-2011)
Registro de Calviá, número 1

RENUNCIA A LA HERENCIA: REQUISITOS. CALIFICACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN.

Para que sea eficaz en el Registro de la Propiedad una renuncia a la herencia deberá ser expresa y constar en documento público, pudiendo admitirse a tal efecto un acta de manifestaciones en la que el renunciante realiza una clara manifestación de voluntad de no aceptar los correspondientes derechos hereditarios. La calificación solo hay que notificarla al presentante y al funcionario autorizante, pero no a otros supuestos interesados.

Resolución de 24-10-2011
(BOE 1-12-2011)
Registro de Cuevas de Almanzora

RECURSO JUDICIAL FRENTE A LA RESOLUCIÓN DE LA DGRN.

No puede el Registrador negarse a inscribir una escritura una vez resuelto el recurso gubernativo que se interpuso frente a la calificación inicial, alegando

que tiene intención de recurrir la resolución de la DGRN, sobre todo si se tiene en cuenta que el Registrador carece de legitimación para interponer tal recurso a menos que acredite un interés basado en aspectos objetivos que deben concretarse en la demanda, tales como su eventual responsabilidad civil o disciplinaria.

Resolución de 29-10-2011

(BOE 1-12-2011)

Registro de Vinarós

REQUISITOS FISCALES: INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 255 DE LA LH.

Reiterando doctrina ya sentada en anteriores fallos, el Centro Directivo señala que la falta de cumplimiento de los requisitos fiscales del documento impide el despacho del mismo. Pero se considera que la correcta interpretación del artículo 255 de la LH obliga al Registrador a realizar una calificación global poniendo de manifiesto todos los defectos que pudieran existir, y cumpliendo con todos los requisitos formales de la nota de calificación.

Resolución de 31-10-2011

(BOE 1-12-2011)

Registro de Granada, número 2

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA: TASACIÓN CONJUNTA.

Realizando una interpretación conjunta de la legislación del suelo estatal y andaluza, concluye el Centro Directivo que la administración puede optar por el sistema de tasación conjunta para las expropiaciones urbanísticas aun cuando se trate de una sola finca o de parte de ella, y con independencia del número de propietarios.

Resolución de 2-11-2011

(BOE 1-12-2011)

Registro de Eibar

CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS RESPECTO A UNA HIPOTECA ACORDADA EN ESCRITURA OTORGADA CON ANTERIORIDAD.

Aun admitiendo como indiscutido el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca, no cabe extender los efectos limitados de la capacidad y libre disponibilidad que implica la declaración de concurso para el concursado a una escritura de hipoteca otorgada con anterioridad

Resolución de 3-11-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Torrent, número 3

HIPOTECA DE UNA MITAD INDIVISA DE FINCA PERTENECIENTE A UN SOLO TITULAR.

Siendo indiscutible la facultad del propietario de constituir hipoteca sobre una mitad indivisa de una finca, debe entenderse que, a efectos de inscripción, el principio de especialidad es adecuadamente cumplimentado si se identifica la cuota que constituye el objeto de la garantía. Una mayor precisión solo es exigible, bien cuando la cuota lleve aparejado el uso de una porción concreta, bien cuando se produce un problema de rango, bien cuando la cuota esté sujeta a un régimen jurídico específico.

Resolución de 4-11-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Escalona

SEPARADO JUDICIALMENTE: FORMA DE ACREDITARLO.

Para inscribir un documento en el que el adquirente manifiesta estar separado judicialmente basta esa sola manifestación, como resulta de la doctrina de este Centro Directivo y del artículo 159 del Reglamento Notarial.

Resolución de 8-11-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Icod de los Vinos.

HERENCIA YACENTE.

Reiterando doctrina anterior se confirma que cuando alguno de los integrantes de la herencia yacente ha sido identificado y demandado en el procedimiento, no es necesario que en el proceso se adopten las medidas previstas en la LE, y especialmente el nombramiento de un defensor judicial de la misma.

Resolución de 12-11-2011.

(BOE 5-12-2011)

Registro de Cáceres, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO PARA INTERPONERLO. ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Habiéndose notificado la calificación al Notario autorizante por fax, y luego por correo certificado, es esta última la fecha para el inicio del cómputo del plazo del recurso gubernativo. A diferencia del testamento, en las actas y autos de declaración de herederos es suficiente con que el Notario autorizante de la escritura de herencia haga un testimonio en relación que recoja los datos esenciales que ha de ser objeto de calificación por el Registrador.

Resolución de 14-11-2011

(BOE 5-12-2011)

Registro de Teguiise

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: LEGISLACIÓN CANARIA.

Para inscribir una obra nueva por antigüedad en suelo rústico en Canarias ha de acreditarse que la misma no se haya asentada en alguna de las tipologías de esa clase de suelo en las que no prescribe la acción administrativa, pero siempre que la referida obra no se hubiera terminado antes de la entrada en vigor de la Ley que previó esta imprescriptibilidad.

Resolución de 2-12-2011
(BOE 23-12-2011)
Registro de Motril, número 2

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES: ERRORES DE CONCEPTO.

Debe considerarse como un error de concepto aquel que consiste en haber practicado la cancelación total de una determinada inscripción de venta, cuando de la sentencia judicial que ordenaba tal operación registral debería haberse concluido que solo era procedente la cancelación parcial. Si ahora se presentan documentos fehacientes de los que resulta tal error, puede llevarse a cabo su rectificación sin recurrir al consentimiento de los titulares interesados ni a un proceso judicial.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 16-9-2011
(BOE 28-11-2011)
Registro Mercantil de Cuenca

CALIFICACIÓN. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. ANUNCIO. JUNTA GENERAL. LUGAR DE CELEBRACIÓN. CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE LA MINORÍA.

La motivación no exige un razonamiento exhaustivo y pormenorizado. Basta que la argumentación de la nota de defectos permita conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, la *ratio decidendi* que la ha determinado.

En la certificación del acta deben constar los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria, y en concreto, la fecha y modo en que la misma se haya efectuado, cuando no se trate de junta universal, sin que baste la remisión a los estatutos.

Debe consignarse el lugar en que se ha celebrado la junta. Salvo disposición contraria de los estatutos, debe celebrarse en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Las razones por las que se haya celebrado fuera del mismo no pueden ser valoradas por el registrador, máxime cuando se han alegado en fase de recurso. Aunque la DG ha admitido cambios justificados y aceptados por unanimidad en el lugar de celebración, siempre ha exigido que al menos se inicie en el domicilio social.