

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 3-3-2011
(*BOE* 21-7-2011)
Registro de Villarreal, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR CRÉDITOS SALARIALES.

Los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, sin que pueda accederse a su rectificación por vía del recurso gubernativo. El artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores no atribuye más que una pura preferencia para el cobro, sin que en ningún caso pueda verse en él el establecimiento de una hipoteca legal, tácita, general y absolutamente prioritaria. De manera que si tal preferencia no se hace valer por el cauce adecuado —que será la correspondiente tercería de mejor derecho— la ejecución de los gravámenes anteriores determinará, conforme a los principios registrales de prioridad y legitimación (arts. 17 y 38 de la LH), la cancelación de toda carga posterior.

Resolución de 11-4-2011
(*BOE* 10-8-2011)
Registro de Santiago de Compostela, número 1

OBRA NUEVA ANTIGUA: DIFERENTES TIPOS DE SUELO EN GALICIA.

De conformidad con lo previsto en la legislación gallega, para la inscripción de una obra nueva por antigüedad en suelo rústico un triple pronunciamiento

que ha de ponerse de manifiesto al Registrador: el tipo de suelo rústico, según la calificación prevista en la Ley, el tipo de construcción residencial llevada a cabo (vinculada o no a actividades agrícolas o ganaderas) y la fecha en que fue llevada a cabo o, al menos, la antigüedad mínima acreditada.

Resolución de 13-4-2011
(*BOE* 10-8-2011)
Registro de Madrid, número 31

BIENES INSCRITOS SIN PREJUZGAR LA NATURALEZA GANANCIAL O PRIVATIVA: DISPONIBILIDAD.

Confirma el Centro Directivo el criterio de aplicar a esta clase de bienes, inscritos antes de la reforma del CC de 1981, lo establecido para los bienes privativos por confesión en el vigente artículo 95 del RH. En consecuencia, fallecido el cónyuge confesante, será preciso el consentimiento de sus herederos forzosos para realizar actos dispositivos, sin que baste para atribuirle condición de privativos el hecho de que en la escritura de partición de herencia del confesante no se hubiera relacionado tal finca como ganancial.

Resolución de 27-4-2011
(*BOE* 5-7-2011)
Registro de Santa Cruz de la Palma

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES.

La interpretación que ha de darse al artículo 255 de la LH es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que debe conducir al Registrador a rechazar la práctica de la inscripción del título pero expresando en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los obstáculos o defectos que impidan la inscripción de dicho título. Se cumple así con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la LH, en garantía de las diferentes Administraciones Tributarias y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles obstáculos que impidan la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

Resolución de 5-5-2011
(*BOE* 21-7-2011)
Registro de Vilagarcía de Arousa

PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE CABIDA DE UN PISO.

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo.

Resolución de 14-5-2011
(*BOE* 22-7-2011)
Registro de Eivissa, número 4

LICENCIA DE PARCELACIÓN: SILENCIO ADMINISTRATIVO.

No puede entenderse concedida por silencio administrativo una licencia de segregación o la declaración de su innecesidad, cuando dentro del preceptivo plazo de tres meses se ha notificado la resolución denegatoria expresa, aunque contra la misma se haya interpuesto recurso de reposición. Y en cualquier caso, de conformidad con la doctrina de la sentencia del TS de 28-1-2009, no cabe admitir, a efectos de inscripción, una licencia por silencio administrativo porque conforme al artículo 8 del TR de la Ley del Suelo, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

Resolución de 20-5-2011
(*BOE* 22-7-2011)
Registro de Vitoria-Gasteiz, número 5

TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN.

En la interpretación de las disposiciones testamentarias ha de armonizarse el sentido literal de las palabras usadas con la intención real del testador, empleando para ello el elemento lógico y sistemático, según se desprende del artículo 675 del Código Civil y confirman las sentencias del Tribunal Supremo, de 6 de abril de 1965, 18-4-1974, 9-6-1987, 10-6-1992, 24-5-2002, 21-1-2003, 18-7 y 28-9-2005, entre otras. En el supuesto de hecho de este expediente determinar la voluntad del causante presenta serias dificultades si bien la expresión «lega a su sobrino J. R. P. A., la participación que a la testadora corresponde en el piso-vivienda...» parece limitar el legado a la concreta participación indivisa de que era titular en ese momento, pues de lo contrario hubiera aludido a «las participaciones indivisas» que le pudieran corresponder en el piso-vivienda.

Resolución de 28-5-2011
(*BOE* 10-8-2011)
Registro de Mula

INSCRIPCIÓN DE UNA SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: CONTENIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. RECTIFICACIÓN DE CABIDA. OBRA NUEVA.

No es posible inscribir una sentencia dictada en juicio declarativo respecto de una finca que figura inscrita a favor de una persona que no ha sido parte en el procedimiento, aunque esta haya adquirido en virtud de título de fecha posterior a dicha sentencia, puesto que como no se había tomado en su día anotación de demanda, ahora impide la inscripción el principio de trato sucesivo. Aunque es posible que en virtud de este tipo de procedimientos se inscriban rectificaciones de cabida, es para ello necesario que se realicen las notificaciones prevenidas en

el artículo 201 de la LH. Para que se inscriban titularidades sobre edificaciones, es necesario que se cumplan con los requisitos necesarios para la inscripción de la declaración de obra nueva.

Resolución de 31-5-2011
(*BOE* 10-8-2011)
Registro de Avilés, número 2

LICENCIA DE PARCELACIÓN: SILENCIO ADMINISTRATIVO.

No es posible inscribir una segregación considerando obtenida la preceptiva licencia por silencio administrativo, dado que de conformidad con la doctrina de la sentencia del TS, de 28 de enero de 2009, no cabe admitir, a efectos de inscripción, una licencia por silencio administrativo porque, conforme al artículo 8 del TR de la Ley del Suelo, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

Resolución de 2-6-2011
(*BOE* 1-7-2011)
Registro de Santiago de Compostela, número 1

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

La Registradora tan solo funda sus dudas en la existencia de una previa agrupación de fincas, una de las cuales había sido ya rectificada en cuanto a su extensión previamente. Sin embargo, ello por sí solo no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, pues en el presente caso al realizarse la agrupación, no se hizo más que la operación aritmética de sumar las extensiones de las fincas afectadas sin que conste la realización de una medición exacta de la superficie, bien de la finca agrupada en su conjunto, bien de cada una de las fincas que se agruparon. Ciento es que del Registro resulta la previa rectificación de superficie de una de las fincas, pero —y en esto sí se separa este supuesto del contemplado en la Resolución de 2-2-2010— no ocurre lo mismo con la otra, que siempre presentó los mismos datos superficiales que podrían estar encubriendo una medición errónea subsanada a través de la presente escritura, mediante la rectificación por ella realizada.

Resolución de 3-6-2011
(*BOE* 1-7-2011)
Registro de Igualada, número 1

SERVIDUMBRES PERSONALES: DURACIÓN.

La regulación del Código Civil, según la interpretación que ha realizado el TS, no impide que las partes puedan constituir una servidumbre personal de saca de piedra sobre una finca por plazo de 500 años, sin que sean de aplicación, a este respecto, las reglas del usufructo.

Resolución de 7-6-2011
(*BOE* 22-7-2011)
Registro de Cieza, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. PROHIBICIONES DE DISPONER EN PRÉSTAMOS CUALIFICADOS.

Reitera la Dirección General que, aunque el fax no es el procedimiento adecuado para notificar las calificaciones de un Registrador, cuando se trata de la notificación al Notario autorizante, debe admitirse en atención a la utilización de este procedimiento de manera habitual para las comunicaciones entre ambos funcionarios. Existiendo en el historial registral una nota marginal que expresa la prohibición de disponer durante diez años en atención al acceso en su día del comprador a una subsidiación financiera pública, dicha prohibición afecta al actual titular registral que adquirió por adjudicación en un procedimiento de enajenación forzosa, y aunque la hipoteca subsidiada sí que está ya cancelada.

Resolución de 8-6-2011
(*BOE* 1-7-2011)
Registro de Terrasa, número 1

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CRÉDITOS SINDICADOS: DETERMINACIÓN DE SU TITULARIDAD. HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

Las posiciones doctrinales en torno a la admisibilidad de las distintas formas de organizar la pluralidad de acreedores de un derecho real de hipoteca son divergentes. En unos casos se rechaza la admisión de las hipotecas «en mano común», o sin asignación de cuotas o participaciones indivisas, en todo caso, al margen de la naturaleza de las obligaciones garantizadas, en base al argumento de que en nuestro Derecho no se admiten más comunidades germánicas que las expresamente admitidas legalmente (comunidades hereditarias, sociedad de gananciales, montes vecinales en mano común, etc.). En otros se admite dicha figura pero condicionada a que la obligación garantizada sea, a su vez, una obligación en mano común (o mancomunada en sentido estricto, no en el sentido de obligación parciaria), dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación garantizada. Una tercera postura admite la constitución de una única hipoteca común y sin distribución de cuotas entre los distintos acreedores, cualquiera sea la naturaleza jurídica de los créditos, pero bajo la condición de que se establezca un régimen común de sindicación de tales obligaciones. El debate reseñado adquiere todavía mayor complejidad cuando la hipoteca constituida se acoja a la modalidad de hipoteca de máximo, en su variante de hipoteca flotante, al amparo del artículo 153 bis de la LH, en la que la nota de la accesoriiedad, manteniéndose, se debilita por admitirse diversas modalidades que dificultan o impiden el perfecto paralelismo entre la titularidad de las obligaciones y la de la hipoteca. La hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en los supuestos de pluralidad de titulares evidentes singularidades. Es un derecho que no implica contacto posesorio con la cosa y la transitoriedad, esencia de las comunidades relativas al dominio y demás derechos reales de disfrute, con la atribución a cada cotitular en cualquier momento de la acción de división, es ajena a esta clase de comunidad. Por otra parte, la finalidad de garantía del cumplimiento

de una obligación, que puede ser de cualquier clase (cfr. arts. 1861 del CC y 105 de la LH), la convierte en accesoria del crédito que garantiza, de suerte que su titularidad será la misma que la de dicho crédito. El carácter parciario, mancomunado o solidario del crédito va a determinar o condicionar la titularidad pro indiviso, colectiva o solidaria de la hipoteca que la garantice, siendo la determinación de cuotas inexcusable en el caso de la obligación parciaria pero no en los demás casos (cfr. Resoluciones de 23-3-1994, 28-4-1999, 15-2-2000 y 10-2-2003). Por otra parte, tampoco puede olvidarse que el principio de autonomía de la voluntad puede dar a la organización de una pluralidad de titulares del crédito unas características diferentes. No hay ningún obstáculo para que, por ejemplo, pueda convencionalmente atribuirse a una obligación el carácter de indivisible (cfr. Resolución de 23-7-1999); o que, como veremos, una pluralidad de acreedores puedan establecer pactos y limitaciones conjuntos que condicioneen el desenvolvimiento natural de obligaciones que en principio sean independientes, con consecuencias en el propio derecho real de hipoteca, a las que no se puede sustraer dado su ya citado carácter accesorio. En este caso concreto dos son las cuestiones que hay que plantear con carácter previo: en primer lugar la naturaleza jurídica del acuerdo de refinanciación; y en segundo lugar, la aplicación de la accesoriedad, o no, de la hipoteca constituida con arreglo al artículo 153 bis de la LH. El acuerdo de refinanciación es un negocio jurídico que responde a un propósito unitario consistente en organizar jurídicamente esa pluralidad con un nexo causal común: facilitar el saneamiento financiero del deudor y evitar la declaración de concurso. Por tanto, la novación de las obligaciones que se integran en el acuerdo de refinanciación, sin perder su individualidad, pues expresamente se excluye su extinción, comporta una novación modificativa conjunta que les atribuye un nexo causal común, en atención de su común finalidad de reestructuración financiera, lo que unido al acuerdo paralelo de sindicación, a que después nos referiremos, dota al conjunto de los créditos así vinculados de una fuerte singularidad en cuanto a la configuración y naturaleza de su titularidad activa, con un relevante componente colectivo. En relación con la segunda cuestión, hay que comenzar recordando que diversas pueden ser las causas para que la hipoteca sea flotante: que se trate de obligaciones totalmente futuras, solo identificadas de manera somera (mediante los concretos datos exigidos por el art. 153 bis de la LH); que se trate de una pluralidad de obligaciones en parte presentes, en parte futuras; o, simplemente, que se trate de una pluralidad de obligaciones que sin perder su individualidad la suma de toda ellas excede de la respectiva cobertura hipotecaria, no sabiéndose por anticipado cuales son las obligaciones que van a quedar garantizadas en su fase de ejecución y cuáles no. En todos estos casos si bien se ha modalizado el dogma de la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada, el mismo subsiste, de manera que en ningún caso será admisible la transmisión independiente de la hipoteca, y la misma subsistirá en tanto subsista cualquiera de las obligaciones garantizadas.

La doctrina del *numerus apertus* permite modalizar derechos reales tipificados en el ordenamiento a las exigencias específicas del tráfico jurídico, siempre que se respeten las exigencias básicas del sistema. Por tanto, de tal doctrina se desprende que la fijación de las cuotas en la titularidad hipotecaria no será exigible cuando resulten incompatibles con la modalidad concreta en que se haya organizado en cada caso la situación de pluralidad de acreedores en la titularidad activa de los créditos. Además de los créditos solidarios, parciarios y mancomunados o en mano común, modalidades que podemos denominar ya clásicas, han ido apareciendo modernamente, a impulsos de las necesidades económicas del

mercado y del principio de la autonomía de la voluntad, otras modalidades de créditos con pluralidad de acreedores que presentando alguna nota común con las categorías anteriores, no se identifican en rigor con ninguna de ellas, dando lugar a categorías mixtas o híbridas. Este es el caso de los denominados «créditos sindicados» surgidos en la moderna práctica bancaria con el objeto de estructurar jurídicamente operaciones financieras de gran volumen, bien para diluir o distribuir el riesgo a ellas inherentes entre varias entidades de crédito, cuando se trata de concesión de nuevo crédito que por su alcance rebasa el que prudencialmente pueden asumir cada una de ellas, bien para coordinar su actuación en situaciones de insolvencia provisional del deudor común, es decir, en situaciones de reestructuración financiera del deudor tendentes a evitar su declaración de concurso de acreedores. En estas situaciones cuando se acuerda la sindicación de los distintos créditos se produce una organización jurídica de las titularidades del conjunto de los acreedores que, aun conservando su individualidad, les dota de una dimensión colectiva. A la admisión de la hipoteca constituida de forma unitaria sin división de cuotas en garantía de créditos sindicados en los términos señalados no puede oponerse ni la supuesta indeterminación que pueda producir en los casos de tráfico jurídico sobre el derecho de cada acreedor, como en los supuestos de cesión o embargo de su derecho, ni tampoco en caso de ejecución meramente parcial de la hipoteca en relación con alguno de tales créditos garantizados. En cuanto al primer aspecto, porque lo cedido o embargado será en cada caso la concreta posición contractual del acreedor cedente o embargado, con el conjunto de sus derechos y obligaciones (estas últimas fundamentalmente en relación con el resto de coacreedores, sin perjuicio de las que ostente respecto del deudor por razón de contratos de los que surjan obligaciones bilaterales), posición contractual concreta que quedará reflejada en el Registro también a través de los pactos de sindicación. Pero tampoco hay indeterminación en los casos de ejecución meramente parcial, ejecución posible en tanto no se opongan a ello los acuerdos de sindicación (incluyendo el consentimiento de los coacreedores), ya que en caso de ejecución de la hipoteca respecto de alguna de las obligaciones lo importante es que quede claramente determinada la cuantía por la que queda vigente la hipoteca en relación con el resto de obligaciones, con arreglo a la regla general en materia de pluralidad de créditos garantizados (regla deducida de las normas establecidas en los arts. 154, 155 y 157 de la LH), que no es otra que la de la subsistencia de la hipoteca en relación con las obligaciones que no han ido a la ejecución, subsistencia que se extiende al mantenimiento del rango que le correspondía antes de la ejecución parcial de la misma (cfr. art. 227 del RH). Y si bien es cierto que tales ejecuciones parciales pueden resultar problemáticas, desde el punto de vista del principio de determinación y sus exigencias de certeza en el tráfico jurídico (empezando por la necesidad de conocer cuál es la responsabilidad hipotecaria en que se subroga el rematante), en los casos en que la suma de las obligaciones garantizadas excede de la total responsabilidad hipotecaria de las fincas gravadas —como el que es objeto de este recurso—, no es menos cierto que en este caso tal dificultad aparece salvada por el pacto expreso según el cual se acuerda que la cantidad que habrá de sustraerse a la cifra de responsabilidad hipotecaria en caso de ejecución parcial es la cantidad de la deuda por la que se insta la ejecución. Todo ello justifica de modo claro la no necesidad de expresión de cuotas en la comunidad especial constituida en el derecho de hipoteca a que se refiere la calificación recurrida.

Respecto a la inscripción de determinados pactos, debe admitirse la de aquellos incluidos en el concepto de gastos financieros cubiertos bajo la responsabilidad

hipotecaria, pero no la cláusula relativa a la necesidad de otorgar escrituras de declaración de obra nueva, ni el de la obligación de conservación de la garantía hipotecaria que no se considera como causa de vencimiento, ni los que impliquen limitaciones a la libre transmisibilidad. Sobre las referentes al arrendamiento, las cláusulas que someten a limitaciones la facultad de arrendar la finca hipotecada se deben circunscribir a los arrendamientos de vivienda *ex artículo 13 LAU de 1994*. Tampoco es admisible el vencimiento anticipado por embargos posteriores del deudor, ni por la realización de reestructuraciones societarias del mismo. Solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes, pero el Registrador debe explicitar la razón de su exclusión, sin que baste una mera alegación genérica del artículo 1129 del Código Civil. Tampoco son admisibles las cláusulas que vulneren lo establecido en el artículo 63 de la Ley Concursal.

Resoluciones de 9, 10 y 11-6-2011

(BOE 1-7-2011)

Registro de Villalpando

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN:
ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.**

De acuerdo a la misma doctrina citada, 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. Pero el Registrador no puede revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el Notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas.

Resolución de 13-6-2011

(BOE 5-7-2011)

Registro de Valoria la Buena

CONVENIO REGULADOR: CONTENIDO.

La posibilidad de que la liquidación de la sociedad de gananciales llevada a cabo en un convenio regulador de los efectos de la separación o el divorcio se inscriba directamente sin necesidad de escritura, encuentra su límite en que no se incluyan operaciones que excedan de esta actuación liquidatoria, tales como previas aportaciones de bienes privativos a la sociedad de gananciales.

Resolución de 14-6-2011

(BOE 22-7-2011)

Registro de Barcelona, número 4

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: TRANSFERENCIA.

Teniendo en cuenta los efectos suspensivos de determinados preceptos de la Ley catalana, reguladora del recurso gubernativo, decretados por el Tribunal Constitucional mientras se tramita el pertinente recurso de inconstitucionalidad, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Tanto desde el punto de vista del principio de especialidad, como desde la perspectiva de los principios de trato sucesivo, folio real y coordinación de la publicidad registral con la legislación urbanística, resulta evidente que es condición necesaria para el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no solo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino, de forma que el aprovechamiento cedido o transferido desde la finca de origen a la de destino pueda ser identificado no solo por su contenido concreto, medido en número de unidades de aprovechamiento, en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, sino también por la ubicación concreta en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente la finca de destino. Para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre fincas distintas es necesario, por un lado, que legislación urbanística aplicable admita o prevea esta posibilidad (cfr. art. 33 del RD 1093/1997) y, además, que cuando dicha legislación exija una autorización previa o la obtención de una licencia específica o la inscripción en un Registro administrativo, dicha autorización, licencia o inscripción en el correspondiente Registro administrativo se hayan obtenido previamente, pues las mismas constituyen «requisito de acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución» del aprovechamiento urbanístico. La obtención de la necesaria autorización municipal no puede ser reputada como verdadera condición del negocio calificado —ni, por ende, procedería la aplicación de las normas relativas al negocio condicional, en especial, el art. 23 de la LH que posibilita su inscripción registral—, pues no se trata de una circunstancia voluntariamente añadida por los otorgantes al negocio, a fin de modalizar su eficacia, sino de un requisito que viene establecido directamente por la propia legislación, y cuyo cumplimiento, por tanto, sería presupuesto imprescindible para su acceso registral (cfr. art. 18 de la LH).

Resolución de 18-6-2011
(BOE 12-7-2011)
Registro de Molina de Segura, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL 1/2000, DE 7 DE ENERO.

Frente al criterio aislado de la Resolución de 21-7-2005, la Dirección General retorna a la doctrina sentada en la Instrucción de 12-12-2000, luego recogida en diferentes resoluciones, anteriores y posteriores a la ya citada de 21-7-2005. De esta forma se confirma la nota de calificación del Registrador por la que este se había opuesto a la solicitud de cancelación por caducidad de una anotación de embargo que constaba prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC. Se sostiene la plena aplicación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario y se exige para poder cancelar por caducidad la referida anotación que se acredite que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimana la anotación.

Resolución de 20-6-2011
(*BOE* 21-7-2011)
Registro de Ayamonte

MENCIONES: CANCELACIÓN.

La pretensión de cancelación de una referencia que aparece en la descripción de una finca alusiva al hecho de que está atravesada por una antigua vía de ferrocarril no puede prosperar, por cuanto no pueden considerarse como menciones, en el sentido del artículo 29 de la LH, situaciones o expresiones que se limitan a tener un alcance descriptivo, o mejor, identificativo por carecer de otra intención que servir a la mejor individualización de la finca inscrita.

Resolución de 24-6-2011
(*BOE* 21-7-2011)
Registro de Adra

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO:
CONTENIDO DEL AUTO.**

La calificación por los registradores del cumplimiento del tramo sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre los obstáculos para la inscripción, a los que alcanza la calificación registral de documentos judiciales según el citado artículo 100 del RH, se encuentra la falta de expresión en estos de las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la LH y 51 de su Reglamento. Una de dichas circunstancias es el título genérico de la adquisición que debe figurar en el acta de inscripción (véase art. 51, apdo. 10 del RH), que no cabe confundir con el título formal en cuya virtud se practica aquella (cfr. art. 51, apdo. 11 del mismo Reglamento). El título o causa de la adquisición determina la eficacia del derecho adquirido y, por lo tanto, de la inscripción. Si no se expresa tal título material no pueden saberse los efectos que la inscripción deba producir, que serán notablemente distintos si la adquisición fue a título oneroso o gratuito.

Resolución de 27-6-2011
(*BOE* 21-7-2011)
Registro de Terrassa, número 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: SUBSISTENCIA DURANTE EL PERÍODO DE LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD. ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001.

No existe, sin embargo, norma alguna que derogue el régimen general expuesto más arriba por lo que, a falta de voluntad expresa de revocar los poderes voluntarios conferidos en nombre de la sociedad, los mismos subsisten a pesar de la situación de liquidación en que se encuentre la sociedad. No es óbice a lo anterior que del contenido del poder de representación voluntaria pueda inferirse que el mismo no continúe vigente en tal circunstancia, pero en tal caso estaríamos ante un problema distinto, de interpretación de la voluntad del poderdante y no ante un problema de ineficacia *ex lege*. Cuestión distinta es que las facultades conferidas al apoderado deban ser ejercitadas de conformidad a la situación de liquidación en que se encuentra la sociedad (vid. art. 387.2 de la Ley de Sociedades de Capital para las sociedades anónimas), pero ello tampoco altera la vigencia del poder de representación. Reiterando la doctrina del propio Centro Directivo, se confirma que el registrador no puede revisar la valoración que, en la forma prevenida en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, el notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno que hayan sido acreditadas.

Resolución de 1-7-2011
(*BOE* 11-8-2011)
Registro de Ayamonte

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

En el presente supuesto, la sentencia se ha dictado en un procedimiento en que han sido demandados quienes parecen ser herederos del matrimonio que es titular registral. Es evidente que esta circunstancia debe acreditarse mediante la aportación de los documentos correspondientes, que no son otros que los establecidos en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, y 76 de su Reglamento, es decir, el título sucesorio, acompañado de certificados de defunción y últimas voluntades de los titulares registrales.

Resolución de 2-7-2011
(*BOE* 22-7-2011)
Registro de Lepe

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN. MEDIOS DE PAGO.

Debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues se presentó en la oficina de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo, el día que se cumplía el mes de plazo, si bien es cierto que el registrador lo recibió unos días después, la fecha de recepción en

el Registro es únicamente a los efectos de la prórroga del asiento de presentación, ya que solo la oficina del Registro puede hacer constar dicha prórroga, de manera que si el recurso llegara al Registro después de transcurrido el plazo de vigencia de tal asiento no podría prorrogarse. No todos los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del RN deben constar en la escritura pública, son objeto de calificación, sino únicamente aquellos cuya omisión produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

Resolución de 4-7-2011
(*BOE* 22-7-2011)
Registro de Madrid, número 17

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

Mediante resolución judicial se ordena la cancelación de las dos inscripciones de dominio inmediatamente anteriores a una inscripción de hipoteca. Estima la Dirección General que, en tanto el acreedor hipotecario está protegido por el artículo 34 de la LH, en nada le ha de perjudicar las referidas cancelaciones y, por tanto, no hay obstáculo en que se lleven a cabo aunque el citado acreedor hipotecario no haya sido parte en el proceso.

Resolución de 6-7-2011
(*BOE* 11-8-2011)
Registro de Guadarrama

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO.

En la escritura cuya calificación ha sido impugnada mediante el presente recurso, los otorgantes expresan que determinada cantidad se ha pagado mediante cheque bancario, cuya fotocopia se incorpora a la matriz, en la cual constan los datos de librador y librado, beneficiario, el carácter nominativo del efecto, la fecha y su importe, de modo que se cumple lo establecido en el párrafo quinto del artículo 177 del Reglamento Notarial. Por ello, la exigencia de la Registradora sobre la necesidad de expresar el código de la cuenta de cargo es infundada, pues este extremo no figura entre aquellos cuya omisión genera el cierre del Registro, toda vez que la referencia que el párrafo quinto del citado artículo reglamentario hace al cheque debe entenderse extensiva también al cheque bancario, al no distinguir entre uno y otro, a diferencia de lo que dispone el número 2 del párrafo segundo del mismo precepto reglamentario. No puede llegarse a la misma conclusión respecto de la cantidad pagada mediante transferencia bancaria, toda vez que en la escritura se limitan los otorgantes a expresar únicamente su importe, de modo que se omiten los demás datos cuya constancia en dicho título ha de ser objeto de calificación registral: bien la cuenta de cargo y de abono (único extremo al que se refiere la Registradora en su calificación) o bien los demás datos cuya constancia impone el mencionado precepto reglamentario («...el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria»).

Resolución de 6-7-2011
(*BOE* 11-8-2011)
Registro de Oropesa del Mar, número 2

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, transciende claramente la función que la Ley le encomienda al Registrador)».

Resolución de 7-7-2011
(*BOE* 11-8-2011)
Registro de Roses, número 2

DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

Siendo de nacionalidad extranjera el causante de la herencia cuya partición se lleva a cabo mediante la escritura calificada; rigiéndose, en consecuencia y de conformidad con el artículo 9.8 del Código Civil, la sucesión por la ley nacional de dicho causante; y asumiendo la notaría expresamente la responsabilidad de conocer suficientemente dicha legislación en este punto, declarando que conforme a la meritada legislación, las cláusulas del acta incorporada son suficientes para permitir la partición y que no hay otras que modifiquen o alteren lo inserto, prevalecerá esta aseveración salvo que la Registradora disienta y motive expresamente de la misma por conocer también ella, bajo su responsabilidad, suficientemente la legislación extranjera aplicable.

Resolución de 8-7-2011
(*BOE* 10-8-2011)
Registro de Madrid, número 39

AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL DE VENTA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RETRACTO.

Para inscribir un auto judicial que homologa un acuerdo transaccional de las partes en un juicio declarativo, por el que se reconoce que la parte demandada vendió una finca a la demandante, será necesario que se haya dirigido el procedimiento contra los herederos del cónyuge de la titular registral. Igualmente debe darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 25 de la LAU en relación con el derecho de tanteo y retracto arrendaticio.