

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 22 de diciembre de 2010
(BOE 14-3-2011)
Registro de Villanova i la Geltrú, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

No cabe acudir al expediente de reanudación de tracto cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor ha adquirido del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente.

Resolución de 27 diciembre de 2010
(BOE 31-3-2011)
Registro de Valladolid, número 5

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS QUE AFECTAN AL DERECHO DE CADA PROPIETARIO.

La modificación de la cuota, en tanto en cuanto afecta al derecho individual de cada uno de los propietarios de los pisos o locales, requiere el consentimiento individualizado y singular de los propietarios afectados, prestado en la escritura correspondiente. Aplicando la precedente doctrina al presente caso de rectificación de la descripción de la propiedad horizontal mediante la creación de un elemento nuevo, por omisión en su día del mismo en el título cons-

titutivo, y subsiguiente alteración de la cuota de otro elemento preexistente, con alteración de la descripción de la total propiedad y con ello de la determinación de los elementos comunes (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal), no puede entenderse como suficiente, desde el punto de vista del cumplimiento de las exigencias del principio de tracto sucesivo, el acuerdo de la comunidad de propietarios junto con el consentimiento expreso de uno solo de los copropietarios (precisamente el promotor beneficiario de la adjudicación del nuevo elemento privativo constituido y titular del elemento preexistente del que se detrae la parte de coeficiente atribuido al nuevo elemento), pues aún sin modificación de las cuotas de copropiedad sobre los elementos comunes respecto de los restantes elementos privativos, el derecho de sus titulares queda afectado al reducirse el objeto material sobre el que se proyecta su cotitularidad al sustraerse del mismo (tal y como aparecía descrito en el título constitutivo inscrito al tiempo de efectuarse la inscripción a favor de los terceros adquirentes de los pisos y locales) uno de los elementos que anteriormente lo integraban al cambiar su configuración jurídica de elemento común a privativo y subsiguiente atribución dominical exclusiva a uno de los condóminos. Lo que no será necesario es la prestación del consentimiento por los titulares de hipotecas que gravan a diferentes departamentos independientes, aunque lógicamente la porción desafectada y convertida en privativa arrastrará los correspondientes gravámenes.

Resolución de 5 de enero de 2011
(BOE 14-3-2011)
Registro de Vitoria-Gasteiz, número 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Constando una finca inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de dos cónyuges con carácter ganancial y hallándose presentado y suspendida la inscripción de una escritura de capitulaciones matrimoniales por la que se liquida la sociedad y se adjudica dicha finca a uno de los cónyuges, no puede acceder al Registro una escritura de hipoteca constituida por el cónyuge adjudicatario en la que comparece el otro cónyuge al efecto de prestar consentimiento por tratarse la finca hipotecada de su vivienda habitual, por aplicación del principio de tracto sucesivo. El asentimiento prestado por causa de protección de la vivienda habitual no puede en modo alguno equipararse al consentimiento comercial exigido para constituir un gravamen sobre una finca propia, dada su diferente naturaleza y efectos.

Resolución de 10 de enero de 2011
(BOE 14-3-2011)
Registro de Tavernes de Valldigna

HERENCIA YACENTE.

Para determinar la posible inscripción de un auto recaído en procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral, habrá que comprobar si el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva a la vista de los

documentos presentados, o, en caso contrario, se ha designado un administrador judicial. En este sentido se aclara que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial.

Resolución de 13 de enero de 2011

(BOE 1-4-2011)

Registro de Cuenca

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

No es posible practicar la rectificación de una concentración parcelaria inscrita solo con base en un expediente administrativo, sino que se necesita el consentimiento del titular registral de las fincas afectadas.

Resolución de 17 de enero de 2011

(BOE 13-4-2011)

Registro de Barbate

TUTELA: ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN JUDICIAL. REPRESENTACIÓN LEGAL: ACREDITACIÓN DE FACULTADES.

La concepción que de la tutela se recoge en nuestro Código Civil, así como la letra del artículo 271 del mismo, conclusión de que la compraventa de un inmueble hecha por el tutor en representación llevan a la tutela, no está sujeta a autorización judicial. A la acreditación de las facultades representativas del tutor se le aplica el régimen previsto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Resolución de 18 de enero de 2011

(BOE 14-3-2011)

Registro de Madrid, número 13

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A CONSUMIDORES POR ENTIDADES QUE NO SEAN ENTIDADES DE CRÉDITO: LEY 2/1999, DE 31 DE MARZO.

Hay que entender que al exigir el artículo 3 de la Ley que, con carácter previo al inicio de su actividad, la empresa prestamista se inscriba en el Registro Público especial —de carácter meramente administrativo—, no impide que mientras no se cree dicho Registro siga desarrollando dicha actividad una sociedad preexistente como la del presente caso.

Resolución de 19 de enero de 2011
(BOE 1-4-2011)
Registro de Toledo, número 1

CONVENIO REGULADOR: CONTENIDO Y TÍTULO INSCRIBIBLE.

Las distintas exigencias en cuanto a validez de los diferentes tipos negociales, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (adviértanse las diferencias entre la adquisición a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección —cfr. arts. 34 de la LH y 1.297 del CC— como en su firmeza —cfr. arts. 644 y sigs. del CC—); la indeterminación sobre la existencia de causa negocial propia de una liquidación del patrimonio ganancial, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada, llevan a concluir que el documento calificado resulta insuficiente para acceder a la inscripción solicitada, en tanto en el mismo se pacta, respecto de la finca que había constituido la última vivienda familiar, lo siguiente: «La citada finca fue adquirida con carácter previo al matrimonio, por mitad y proindiviso, siendo aportada la misma de mutuo acuerdo por ambos propietarios a la Sociedad de Gananciales», para añadir que se adjudica en dicha liquidación a uno de ellos, quien desde la fecha de la firma de tal documento asume en su integridad el pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la citada finca.

Resolución de 20 de enero de 2011
(BOE 14-3-2011)
Registro de Madrid, número 23

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. DERECHO EXTRANJERO: APLICACIÓN EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Para determinar la ley aplicable, con carácter general, a las diferentes cuestiones relativas al contrato concluido entre el menor extranjero, representado por su padre, y la sociedad compradora, la norma que debe ser tenida en cuenta por las autoridades españolas es el Convenio de Roma de 1980 sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales. Pese a que el mencionado Convenio ha sido sustituido por el Reglamento (CE), número 593/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (Reglamento Roma I), en vigor para todos los Estados miembros, con la excepción de Dinamarca, el propio Reglamento limita su aplicación a los contratos concluidos con posterioridad al 17 de diciembre de 2009, fecha posterior a la del contrato que da origen al presente recurso. En cualquier caso, la interpretación que se hará a continuación con relación al Convenio de Roma resulta plenamente extrapolable al Reglamento Roma I, dada la similitud, al menos en las cuestiones que serán objeto de análisis, entre ambos textos. En el caso de los contratos cuyo objeto sea un derecho real inmobiliario, y siempre que las partes no seleccionen de forma expresa o tácita la *lex contractus*, el artículo 4.3 del Convenio los somete al ordenamiento del Estado en el que se ubique el inmueble, a menos (art. 4.5) que de las circunstancias del contrato se desprenda que éste presenta vínculos más estrechos

con otro ordenamiento —en términos muy similares, art. 4.1.c) y 4.3 del Reglamento Roma I—. La cuestión que debemos resolver es si nos encontramos ante cuestiones que el Convenio incluye dentro del ámbito de la *lex contractus* y, por tanto, quedarían sometidas al ordenamiento español o si, por el contrario, se trata de dos cuestiones que el propio instrumento comunitario deja fuera de la ley aplicable al contrato —y del ámbito de aplicación material del propio Convenio— y que quedarían sometidas al ordenamiento nacional al que remitiesen las normas de conflicto de cada Estado. Quedan fuera del Convenio de Roma (y del Reglamento Roma I) todas las cuestiones relativas a la determinación de las modalidades de ejercicio de la representación legal del sujeto con capacidad de disposición limitada, así como las eventuales cautelas al ejercicio de tal representación y —precisamente lo que se plantea en el presente supuesto— la forma de acreditar el cumplimiento de tales cautelas. En el caso concreto de la representación legal, el artículo 10.11 realiza una remisión a la ley que regula la relación jurídica de la que nacen las facultades del representante, lo que en el caso de representación paterna o materna supone la entrada en juego del artículo 9.4 del Código Civil, la norma de conflicto aplicable a las relaciones paterno-filiales y que remite a la ley personal del hijo. Dado que en el presente supuesto la ley personal del hijo es la venezolana, será tal ordenamiento el que resulte de aplicación. Considerando que los inmuebles objeto de la transmisión se ubican en nuestro país, será el ordenamiento español, y no el venezolano el que determinará los requisitos para entender transmitida la propiedad de la parte de la finca ahora vendida, así como las condiciones a las que quedaría sometida la publicidad registral de tal transmisión. El Registrador únicamente debería denegar la inscripción si se verificara la primera posibilidad, dado que solo en tal caso se vería comprometida la validez del contrato. Por el contrario, si la información que le suministrara el ordenamiento venezolano es que la falta de acreditación de la emisión del cheque a favor del menor y de la consignación del pago carecen de incidencia alguna sobre la propia relación contractual y, en consecuencia, no existe duda alguna sobre la validez del título inscribible, el Registrador no debería poner obstáculo alguno a la inscripción por tales motivos. Conforme a los artículos 281 de la LEC y 36 del RH, el Registrador, pese a que quien insta la inscripción no acredite el contenido del ordenamiento extranjero de acuerdo a los imperativos expuestos, podrá aplicar un Derecho extranjero si tiene conocimiento de él o indaga su contenido y vigencia. En caso contrario, deberá suspender la inscripción.

Resolución de 22 de enero de 2011

(BOE 1-4-2011)

Registro de Madrid, número 25

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir un expediente de dominio para reanudación del tracto sobre una finca inscrita en el año 1948 a favor de mujer casada por título de compra en la que el marido declara que el dinero invertido procedía de los bienes parafernales de su esposa, dado que el expediente de reanudación de tracto tiene por finalidad suplir los títulos traslativos intermedios, conforme a los requisitos exigidos por la legislación aplicable a los mismos, la citación que debe

realizarse conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, es no solo a quien sea titular registral, sino también a quien tiene que concurrir al acto dispositivo, esto es, al cónyuge o sus herederos, lo que no se ha realizado correctamente. Conforme al artículo 285 del RH no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas.

Resolución de 22 de enero de 2011

(BOE 1-4-2011)

Registro de Manacor, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ÁMBITO.

Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los Vistos), aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por esta misma Dirección General, solo puede abarcar —al amparo del art. 42.1 de la LH—, además de las demandas en las que se ejercite una acción real, aquellas otras cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral (tales como acciones de elevación a público de documentos privados, acciones rescisorias y revocatorias, etc.), en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, pues tal pretensión tiene únicamente eficacia entre las partes, de manera que solo en el momento de la eventual ejecución de la sentencia, caso de prosperar, podrán adoptarse medidas cautelares de afección del bien al pago de la cantidad reclamada (cfr. art. 141 RH).

Resolución de 22 de enero de 2011

(BOE 13-4-2011)

Registro de Tavernes de Valldigna

HERENCIA YACENTE. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CIRCUNSTANCIAS DEL MANDAMIENTO.

Es doctrina de este Centro Directivo (véase, por todas, la Resolución de 27 de julio de 2010) que aunque el Registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución), tratándose de herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa. No cabe desconocer al respecto, la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Lo que sí debe acreditarse es la fecha de fallecimiento del titular registral. Igualmente deben aclararse las incongruencias en cuanto a las cantidades objeto de embargo que resultan de la providencia y el mandamiento.

Resolución de 24 de enero de 2011
(BOE 1-4-2011)
Registro de Peñaranda de Bracamonte

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Resulta posible la anotación preventiva de demanda de resolución de un contrato de permuta sobre obra futura, sobre tres fincas que por no haberse inscrito las transmisiones cuya resolución se demanda, figuran todavía inscritas a favor de la propia demandante. Si se profundiza en el principio de tutela judicial efectiva, habrá de admitirse tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría la indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión referente a la finca objeto de la demanda que aún no ha sido inscrito, pero cuya inscripción podría traer como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca repetida.

Resolución de 5 de febrero de 2011
(BOE 28-4-2011)
Registro de Vilanova i la Geltru, número 2

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO.

Ni la legislación estatal ni la catalana exigen que el certificado que expide el arquitecto director de la obra deba estar visado por su colegio profesional.

Resolución de 8 de febrero de 2011
(BOE 22-3-2011)
Registro de Alicante, número 3

HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN SOBRE BIENES HIPOTECADOS: FIJACIÓN DEL DOMICILIO PARA REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.

Es posible constituir e inscribir una hipoteca en garantía de una deuda ajena resultante de una póliza que se incorpora sin la intervención del deudor. La no consignación, o la consignación defectuosa del domicilio del deudor, no impide la inscripción de la hipoteca, sino solo la imposibilidad de utilizar para su ejecución del procedimiento especial previsto a estos efectos en la LEC.

Resolución de 22 de febrero de 2011
(BOE 1-4-2011)
Registro de Talavera de la Reina, número 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

Se solicita la inscripción de una segregación de una porción de finca que se encuentra gravada con hipoteca, pidiéndose que se inscriba la finca segregada

liberada de responsabilidad por tratarse de un bien de dominio público. No puede accederse a esta pretensión sin que preste su consentimiento el acreedor hipotecario o se siga el oportuno procedimiento contra el mismo.

Resolución de 1 de marzo de 2011
(BOE 23-4-2011)
Registro de Cerdanyola del Vallés, número 2

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No puede el Registrador, en su calificación, valorar las cuestiones referentes al fondo de la decisión judicial, debiendo practicar los asientos que procedan de los pronunciamientos claros que resulten de la resolución judicial.

Resolución de 3 de marzo de 2011
(BOE 23-4-2011)
Registro de Lleida, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No cabe anotación preventiva de sentencia firme dictada en contencioso-administrativo —en la que no se tomó anotación preventiva de la demanda— declarando la nulidad de una licencia sin la participación de todos los titulares registrales en el procedimiento.

Resolución de 16 de marzo de 2011
(BOE 1-4-2011)
Registro de Pontevedra, número 1

DESLINDE ADMINISTRATIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Para inscribir una resolución de deslinde de costas por la que se declara que parte de una finca registral es de dominio público, es necesario especificar con exactitud dicha parte de finca, así como acreditar que el titular registral ha sido parte en el expediente.

Resolución de 16 de marzo de 2011
(BOE 1-4-2011)
Registro de Vélez-Málaga, número 2

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: LEGITIMACIÓN DEL NOTARIO PARA RECURRIR. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA.

La doctrina más autorizada entiende que la legitimación del Notario deriva de la responsabilidad del mismo que establece el artículo 22 de la Ley Hipoteca-

ria. Siguiendo dicho criterio, es evidente que en el caso en que los defectos se predicen del acta complementaria a efectos de inmatriculación, la responsabilidad correspondería al Notario autorizante del Acta, por lo que debe concluirse que el repetido Notario tiene interés legítimo para recurrir. Aunque en el caso concreto el acta adolece de claridad expresiva, hay que aceptarla cuando quede claro que se declara la notoriedad de que el transmitente era tenido por dueño.

Resolución de 22 de marzo de 2011

(BOE 4-4-2011)

Registro de Alicante, número 3

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo, al tratar de esta facultad de disposición en caso de necesidad, tanto en el usufructo de disposición, como en la reserva de la facultad de disponer y en el fideicomiso de residuo, han declarado que la situación de necesidad a que queda supeditada la facultad de disponer es algo que queda al margen de la calificación del Registrador si dicha reserva no se sujetó a necesidad de justificación, no pudiendo exigirse tal justificación, que queda a la apreciación del heredero, sin otras limitaciones que las del dolo o el abuso, que tendrán que ser objeto de las acciones correspondientes y que dentro del recurso gubernativo no es posible recoger ni ventilar.

Resolución de 24 de marzo de 2011

(BOE 13-4-2011)

Registro de Cuevas de Almanzora

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA ANTIGUA EN ANDALUCÍA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y LIBRO DEL EDIFICIO.

La normativa aplicable ha de ser la que corresponda a la fecha en que se otorga la escritura, al margen de la fecha en que se hizo la obra. Con carácter general reitera el Centro Directivo que no es exigible para la inscripción de una obra nueva la licencia de primera ocupación, salvo que lo exija la normativa autonómica, como ocurre con el Reglamento de Disciplina andaluz. Sin embargo, en el caso de obras nuevas por antigüedad, artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que dispensa del requisito de la aportación de la licencia de obras a que se refiere el artículo 46 del mismo Real Decreto 1093/1997, debe dispensar por identidad de razón (prescripción de una eventual infracción urbanística en que hubiere podido incurrir el edificante) de la exigencia, a los efectos de la inscripción registral de la obra nueva, de la licencia de ocupación, pues su objeto no es otro que el de verificar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada, y a la normativa y ordenación urbanística aplicable en cuanto al uso previsto para el edificio. Sí que resulta de aplicación el requisito del depósito del libro del edificio, dado que la antigüedad de la obra no excede de la fecha de entrada en vigor de la LOE, y que tampoco cabe apreciar la exoneración aplicable a los autopromotores, en tanto nada se dice al respecto en la escritura calificada.

Resolución de 25 de marzo de 2011
(BOE 22-4-2011)
Registro de Granada, número 2

SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DE AUTOPROMOTOR. LICENCIA: VISTO BUENO DEL ALCALDE.

Fuera de los estrictos casos enunciados en la Ley (en concreto, en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio) no puede dispensarse el cumplimiento del requisito legal del seguro para la inscripción de la obra nueva con base en la mera renuncia del titular inicial (promotor) o adquirente ulterior, pues tal renuncia podría redundar en perjuicio de cualquier usuario que lo fuere por título distinto al de titular del dominio (cfr. art. 6.2 del CC). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no estamos en presencia de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de «un conjunto de edificación compuesto de dos viviendas unifamiliares adosadas», tal y como aparece descrita en el título. La necesidad del visto bueno del Alcalde viene impuesto por el artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el secretario o funcionario, que expide y autoriza la certificación, está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica.

Resolución de 28 de marzo de 2011
(BOE 23-4-2011)
Registro de Huelva, número 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. DOCUMENTOS PRIVADOS.

Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no solo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. arts. 3 de la LH, y 420.1 del RH), se une el hecho de que, practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. arts. 1.2, 40, 82 y 83 de la LH), sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación de embargo preventivo convertida en anotación de embargo ejecutivo en el procedimiento de apremio practicado ya a favor de la Hacienda Pública (cfr. artículos citados y 81 de la Ley General Tributaria).