

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 17-8-2010

(BOE 8-11-2010)

Registro de Móstoles, número 4

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE BIENES GANANCIALES:
DEMANDA DIRIGIDA POR UN CÓNYUGE FRENTE AL OTRO.**

Si del Registro o del mandamiento resulta que la sociedad de gananciales está disuelta, no cabe anotar un embargo sobre bienes gananciales concretos, sino sobre la parte que le corresponda al demandado en la liquidación de la sociedad. Pero hallándose vigente el régimen de gananciales, no hay obstáculo para anotar el embargo trabado en un proceso seguido por uno de los esposos frente al otro, por deudas privativas de aquél.

Resolución de 18-8-2010

(BOE 15-11-2010)

Registro de Corralejo

ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES.

Dado que el Tribunal Supremo ha declarado ajustado a Derecho el Reglamento de Costas, el Centro Directivo corrige su anterior doctrina y considera exigible la certificación de no invadir la zona marítimo-terrestre también en segundas y posteriores transmisiones.

Resolución de 20-9-2010
(BOE 8-11-2010)
Registro de Cáceres, número 2

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.

Conforme a lo establecido en el artículo 420.1 del RH, no cabe practicar asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita la anulación de una anotación de embargo, que, por otro lado, está bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 21-9-2010
(BOE 15-11-2010)
Registro de Mazarrón

RECURSO GUBERNATIVO.

Dado que la anotación que solicita el recurrente ya se practicó, no tiene sentido el recurso.

Resolución de 23-9-2010
(BOE 15-11-2010)
Registro de Adeje

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No puede practicarse anotación de un embargo trabado en un procedimiento dirigido frente a personas distintas del titular registral, con independencia de las relaciones jurídicas que eventualmente existan entre los demandados y el referido titular registral.

Resolución de 24-9-2010
(BOE 15-11-2010)
Registro de Zaragoza, número 11

CONCURSO DE ACREEDORES.

No puede practicarse anotación de concurso de «la sociedad conyugal», dado que la sociedad de gananciales carece de personalidad, y que el concurso conjunto de ambos esposos debe decretarlo el juez expresamente.

Resolución de 24-9-2010
(BOE 15-11-2010)
Registro de Lorca, número 3

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL. FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.

Es inscribible el testimonio de una resolución judicial dictada en un procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales que ratifica el acuerdo

alcanzado por los litigantes. Para la inscripción la resolución ha de ser firme, sin que sea admisible la expresión «firme a efectos registrales».

Resolución de 28-9-2010

(BOE 15-11-2010)

Registro de Madrid, número 35, 54 y 55

SOCIEDAD DE GANANCIALES: AFECTACIÓN DE BIENES PRIVATIVOS A LAS CARGAS DEL MATRIMONIO.

No tiene eficacia jurídico-real frente a terceros la declaración de ambos cónyuges de que ciertos bienes de uno de ellos están especialmente afectos a las cargas del matrimonio. Tan sólo cabría hacer constar en el Registro que una vivienda privativa de uno de los cónyuges está destinada a vivienda habitual de la familia.

Resolución de 29-9-2010

(BOE 15-11-2010)

Registro de Vila-real, número 2

CALIFICACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN POR FAX. DESHEREDACIÓN.

Se reitera la doctrina del Centro Directivo sobre la admisibilidad de la notificación por fax al Notario. Habiendo el testador desheredado a sus hijos, no es necesario, para inscribir la partición, que se acredite que tales hijos carecen de descendientes.

Resolución de 30-9-2010

(BOE 15-11-2010)

Registro de Madrid, número 2

LEGADO DE CANTIDAD.

Para realizar la partición de una herencia no es necesaria la intervención del legatario de cantidad. Éste tiene como mecanismo de garantía la posibilidad de solicitar anotación preventiva.

Resolución de 1-10-2010

(BOE 8-11-2010)

Registro de Estepona, número 2

HIPOTECA INVERSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE UNA HIPOTECA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

En primer término, el Centro Directivo hace una reinterpretación del artículo 12 de la LH, señalando que es posible alcanzar dos conclusiones básicas. La primera es que esas «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas

financieras» a las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12 han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras que, por configurar el contenido del derecho de hipoteca, tienen trascendencia real. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho. De esta forma el Registrador podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (por ejemplo, basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial.

El hecho de que la Disposición Adicional 1.^a de la Ley 41/2007 haga una remisión al pertinente desarrollo reglamentario en materia de hipoteca inversa, no supone que la Ley quede condicionada en su aplicación hasta que dicho desarrollo se produzca. Sólo en las leyes de bases puede plantearse esta limitación, considerando la particularidad de la delegación recepticia.

Tratándose de una hipoteca constituida en garantía de un crédito en cuenta corriente, no cabe exigir en estos casos los mismos requisitos que en el supuesto de los préstamos, dado que esta última figura es un contrato de carácter real que exige la entrega del importe prestado. Teniendo en cuenta el peculiar régimen del crédito en cuenta corriente, es posible pactar que los intereses se vayan incorporando a la cuenta, perdiendo así su individualidad, y que, en consecuencia se capitalicen dentro del seno del saldo de la cuenta. En puridad en la figura del crédito en cuenta corriente no cabe hablar de anatocismo (figura que resulta admisible en el plano civil y mercantil, pero que provoca disfunciones que la hacen incompatible con los principios hipotecarios), dado que lo único que existen son partidas de una cuenta, y lo que garantiza la hipoteca es el saldo final de la misma.

En el caso de las hipotecas inversas en que, la deuda garantizada, incluidos los intereses devengados, no resulta exigible, salvo los supuestos de vencimiento anticipado, hasta el fallecimiento del prestatario o acreditado —o del último beneficiario—, la extensión de los intereses más allá del límite de los dos años del artículo 114 de la Ley Hipotecaria debe entenderse como parte de su contenido natural, salvo que de los términos del propio contrato resulte lo contrario. Por ello, en el presente caso en que se pacta que la cantidad adeudada será el saldo que arroje la cuenta corriente del crédito a su vencimiento, que dicho saldo resultará del conjunto de partidas de cargo y abono,

siendo partida de cargo los intereses que se vayan devengando durante la vigencia del crédito, y que éste no vencerá ni será exigible hasta «el día en que se cumplan doce meses a contar desde el fallecimiento del acreditado», no cabe negar que existe el pacto contrario al límite legal de dos años de intereses y que, por tanto, éste no es aplicable.

No resulta inscribible la cláusula de vencimiento anticipado en caso de que el hipotecante realice actos de disposición o de arrendamiento de cualquier caso. El artículo 27 de la LH y la doctrina sentada por la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, así lo imponen.

Tampoco es posible inscribir la cláusula de vencimiento anticipado por cualquier incumplimiento del acreditado de sus obligaciones frente a la acreditante, dado que, de conformidad con el criterio de la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, sólo cabe el vencimiento anticipado cuando haya una causa basada en el incumplimiento de obligaciones esenciales. Además no es legalmente posible en la hipoteca inversa de conformidad con la letra de la Disposición Adicional de la Ley 41/2007.

No es admisible la estipulación de comisiones por amortización anticipada superiores a los límites establecidos en la Ley 41/2007.

No es necesario que la oferta vinculante esté traducida al español.

No son inscribibles las estipulaciones meramente obligacionales, como las que se refieren a poderes.

Resolución de 4-10-2010

(BOE 22-11-2010)

Registro de Marbella, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN.

No es suficiente la mera notificación del embargo al cónyuge del deudor para poder trabar el bien confesadamente privativo en procedimiento seguido exclusivamente contra el confesante por deudas que contrajo unilateralmente. Por el contrario, debe demandarse a ambos cónyuges, dirigiendo contra cada uno pretensiones distintas, tal y como posibilita el artículo 538.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en línea con la solución adoptada por el artículo 144.2 del Reglamento Hipotecario, según el cual: «cuando se trate de bienes inscritos conforme al número 4 del artículo 95, el embargo será anotable si la demanda se hubiera dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, sea o no el cónyuge deudor». A este precepto deberá atenderse el Registrador de la Propiedad, que debe observar las normas de rango reglamentario en tanto no resulte que fueren claramente contrarias a la norma legal que trata de desarrollar.

Resolución de 18-10-2010

(BOE 22-11-2010)

Registro de Valencia, número 16

DOCUMENTO NOTARIAL: IDENTIDAD DE LOS OTORGANTES.

No puede el Registrador poner en duda el juicio de identidad realizado por el Notario respecto a los intervinientes en la escritura, y sólo puede apreciar

dudas claras sobre la eventual discrepancia con las personas que aparecen como titulares registrales.

Resolución de 19-10-2010
(BOE 22-11-2010)
Registro de Albuñol

APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

La aportación a la sociedad de gananciales, en tanto es un negocio de carácter traslativo, tiene plena virtualidad inmatriculadora, a menos que del iter documental se deduzca con claridad que se trata de un título creado *ad hoc* y artificialmente para tal fin.

Resolución de 27-10-2010
(BOE 27-11-2010)
Registro de Álora

LICENCIA DE PARCELACIÓN: SILENCIO ADMINISTRATIVO.

No puede entenderse concedida por silencio administrativo una licencia de segregación o la declaración de su innecesariedad, 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 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 29-10-2010
(BOE 27-11-2010)
Registro de Roquetas del Mar, número 3

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

No puede cancelarse una condición resolutoria que no llegó a inscribirse. El asiento cancelatorio tiene carácter accesorio respecto al que se va a cancelar.

Resolución de 30-10-2010
(BOE 23-11-2010)
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PRESENTANTE. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

Habiéndose presentado una escritura de cancelación de hipoteca por vía telemática, y habiéndose solicitado su retirada por el presentante, sólo cabe despachar esa misma escritura bajo el citado asiento de presentación, si cuando

se reintegre al Registro el título, no hay dudas sobre su identidad y tal nueva aportación la hace el mismo presentante que solicitó su retirada. Todo ello sin perjuicio de recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre la conveniencia de atender a los títulos presentados posteriormente y relativos a una misma finca, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, siempre que con ello no quede desvirtuada la regla de la prioridad registral.

Resolución de 4-11-2010

(BOE 30-12-2010)

Registro de Estepona, número 2

HIPOTECA INVERSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE UNA HIPOTECA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

En primer término el Centro Directivo hace una reinterpretación del artículo 12 de la LH, señalando que es posible alcanzar dos conclusiones básicas. La primera es que esas «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras», a las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12, han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras que, por configurar el contenido del derecho de hipoteca, tienen trascendencia real. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho. De esta forma el Registrador podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (por ejemplo, basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial.

El hecho de que la Disposición Adicional 1.^a de la Ley 41/2007 haga una remisión al pertinente desarrollo reglamentario en materia de hipoteca inversa, no supone que la Ley quede condicionada en su aplicación hasta que dicho desarrollo se produzca. Sólo en las leyes de bases puede plantearse esta limitación, considerando la particularidad de la delegación recepticia.

Tratándose de una hipoteca constituida en garantía de un crédito en cuenta corriente, no cabe exigir en estos casos los mismos requisitos que en el supuesto de los préstamos, dado que esta última figura es un contrato de carácter real que exige la entrega del importe prestado. Teniendo en cuenta el peculiar régimen del crédito en cuenta corriente, es posible pactar que los intereses se vayan incorporando a la cuenta, perdiendo así su individualidad, y que, en consecuencia, se capitalicen dentro del seno del saldo de la cuenta. En puridad, en la figura del crédito en cuenta corriente no cabe hablar de anatocismo (figura que resulta admisible en el plano civil y mercantil, pero que provoca disfunciones que la hacen incompatible con los principios hipotecarios), dado que lo único que existen son partidas de una cuenta, y lo que garantiza la hipoteca es el saldo final de la misma.

En el caso de las hipotecas inversas en que la deuda garantizada, incluidos los intereses devengados, no resulta exigible, salvo los supuestos de vencimiento anticipado hasta el fallecimiento del prestatario o acreditado —o del último beneficiario—, la extensión de los intereses más allá del límite de los dos años del artículo 114 de la Ley Hipotecaria debe entenderse como parte de su contenido natural, salvo que de los términos del propio contrato resulte lo contrario. Por ello, en el presente caso en que se pacta que la cantidad adeudada será el saldo que arroje la cuenta corriente del crédito a su vencimiento, que dicho saldo resultará del conjunto de partidas de cargo y abono, siendo partida de cargo los intereses que se vayan devengando durante la vigencia del crédito, y que éste no vencerán ni será exigible hasta «el día en que se cumplan doce meses a contar desde el fallecimiento del acreditado», no cabe negar que existe el pacto contrario al límite legal de dos años de intereses y que, por tanto, éste no es aplicable.

No resulta inscribible la cláusula de vencimiento anticipado en caso de que el hipotecante realice actos de disposición o de arrendamiento de cualquier caso. El artículo 27 de la LH y la doctrina sentada por la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, así lo imponen.

Tampoco es posible inscribir la cláusula de vencimiento anticipado por cualquier incumplimiento del acreditado de sus obligaciones frente a la acreditante, dado que, de conformidad con el criterio de la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, sólo cabe el vencimiento anticipado cuando haya una causa basada en el incumplimiento de obligaciones esenciales. Además no es legalmente posible en la hipoteca inversa de conformidad con la letra de la Disposición Adicional de la Ley 41/2007.

No es admisible la estipulación de comisiones por amortización anticipada superiores a los límites establecidos en la Ley 41/2007.

No es necesario que la oferta vinculante esté traducida al español.

No son inscribibles las estipulaciones meramente obligacionales, como las que se refieren a poderes.

Resolución de 10-11-2010

(BOE 13-12-2010)

Registro de Tortosa, número 2

DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE: ALCANCE.

El deslinde administrativo, como regla general, desenvuelve su eficacia en el orden estrictamente posesorio, lo que excluye su calificación como título de-

clarativo de la titularidad dominical de la Administración. Cosa distinta ocurre en el ámbito de la legislación de costas. Frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria), la Ley de Costas sanciona la eficacia rectificatoria de las resoluciones de deslinde, al disponer que la Orden aprobatoria del deslinde de la zona marítimo-terrestre tiene valor declarativo de la titularidad dominical a favor del Estado, así como virtualidad rectificatoria del Registro.

Resolución de 11-11-2010
(BOE 6-12-2010)
Registro de Albuñol

SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN EN CASO DE AUTOPROMOCIÓN Y ENAJENACIÓN POSTERIOR.

El Centro Directivo, tras hacer un repaso sobre el sentido y fundamento de la exigibilidad del seguro decenal, explica qué requisitos han de reunirse para aplicar la excepción del autopromotor, recuerda que si éste pretende con posterioridad enajenar *inter vivos* la vivienda, deberá acreditar la constitución del seguro, a menos que lo exonere el adquirente y que, además, se demuestre que ha destinado la vivienda para uso propio, sin que baste en tal sentido su mera declaración.

Resolución de 2-12-2010
(BOE 20-12-2010)
Registro de Nules, número 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA Y JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

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. Por tanto son rechazables el empleo por el Notario de fórmulas genéricas (facultades suficientes para el otorgamiento de esta escritura...), sino que deberá realizar un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título.