

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 15-2-2010
(*BOE* 17-5-2010)
Registro de Albacete, número 4

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD.

El plazo previsto en el artículo 82 para poder cancelar una hipoteca por caducidad parte de que haya transcurrido el tiempo legal de prescripción de la obligación garantizada. Pero el plazo de prescripción se computará desde la fecha en que acaba la prórroga pactada para la amortización de las obligaciones aseguradas.

Resolución de 22-3-2010
(*BOE* 10-5-2010)
Registro de Barbastro

CONVENIO REGULADOR: REQUISITOS FORMALES Y ÁMBITO OBJETIVO.

Tratándose de la inscripción de un convenio regulador aprobado por sentencia de separación conyugal, es imprescindible que consten los datos personales del secretario judicial que expide el testimonio, así como que se acredite la previa inscripción en el Registro Civil. Por otro lado, estando los esposos sujetos a gananciales, no cabe incluir en el convenio operaciones de liquidación de comunidades ordinarias en proindiviso existente entre ellos.

Resolución de 23-3-2010.
(*BOE* 10-5-2010)
Registro de Eivissa, número 4

HIPOTECA: CANCELACIÓN. CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS.

Se pretende la cancelación de una hipoteca mediante una escritura en la que, sin dar carta de pago, el acreedor hipotecario consiente en la misma. Se deduce de los asientos registrales que esta cancelación deriva de la ejecución extrajudicial de una condición resolutoria previa. Sin embargo, no cabe practicar dicha cancelación, en tanto el crédito hipotecario se halla embargado y consta tal embargo anotado, sin que preste el debido consentimiento el titular de dicho embargo, o se siga frente al mismo el correspondiente procedimiento.

Resolución de 25-3-2010
(BOE 10-5-2010)
Registro de Málaga, número 10

EXTRANJEROS: IDENTIFICACIÓN.

La Dirección General reitera que para la identificación de una persona extranjera y para la constancia en el Registro del pertinente número de identificación fiscal, será suficiente que se recoja en la escritura el número de la Tarjeta de Residencia.

Resolución de 26-3-2010
(BOE 10-5-2010)
Registro de Ponferrada, número 3

OBRA NUEVA ANTIGUA: REQUISITOS. RECTIFICACIÓN DE CABIDA.

El hecho de que no se acredite adecuadamente la rectificación de superficie de la finca, no impedirá que se despache el resto del contenido del título. Aunque eventualmente existieran otras edificaciones en la finca —así parece deducirse de la certificación catastral— no es obligatorio que la declaración de obra nueva se extienda a ellas. No puede denegarse la inscripción alegando un error descriptivo en el certificado del técnico, cuando ese error queda claramente subsanado con el resto de dicho certificado técnico. Lo que sí es imprescindible es que el certificado del técnico cuente con el oportuno visado colegial.

Resoluciones de 29 y 31-3-2010
(BOE 31-5-2010)
Registro de Madrid, número 23

BIENES GANANCIALES: ATRIBUCIÓN DE GANANCIALIDAD.

La interpretación correcta que sostiene la jurisprudencia del TS del artículo 1.357 del Código Civil, supone que lo importante, a efectos de saber si el bien es privativo, es que respecto del mismo se haya celebrado el contrato de compra con precio aplazado, con independencia de la fecha en que se realice la tradición real o instrumental. Tal precepto debe no obstante compatibilizarse con la aplicación preferente del artículo 1.355 del Código Civil. En

virtud de este artículo, el mero acuerdo de los esposos en el momento de la adquisición del bien altera la adscripción del mismo, provocando que se integre en el patrimonio consorcial en lugar de incluirse en el privativo del cónyuge que celebró la compra en su día. Este pacto de atribución de ganancia-
lidad no debe confundirse con los negocios traslativos de aportación de bienes a la sociedad de gananciales, en tanto estos operan sobre bienes que ya estaban previamente integrados en el patrimonio de uno de los esposos.

Resolución de 30-3-2010

(BOE 24-5-2010)

Registro de Majadahonda, número 2

LIBRO DE ACTAS DE COMUNIDAD.

Puede practicarse el diligenciado de un libro de actas de un órgano de gobierno de una comunidad constituida por los titulares de las diferentes participaciones indivisas de un local de cocheras, aunque tal comunidad no aparezca reflejada en los libros registrales. En este caso no se pondrá nota al margen de la inscripción, de dominio, pero se hará constar en el libro fichero especialmente previsto al efecto.

Resolución de 5-4-2010

(BOE 24-5-2010)

Registro de Alicante, número 3

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS.

La constancia de una nota marginal de 1935, relativa a la inscripción de un arrendamiento rústico en el libro especial previsto al efecto en la legislación entonces vigente, no es óbice para la inscripción de una venta de la finca si en la escritura de venta el transmitente declara la libertad arrendaticia conforme a la ley actual.

Resolución de 6-4-2010

(BOE 31-5-2010)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.

La referencia en el título de la concesión de un ferrocarril de uso privado a que existen terrenos accesorios a la concesión, no constando registralmente la afectación formal de los mismos a la referida concesión, no puede suponer que para disponer de aquéllos sea aplicable el régimen de disposición de la propia concesión.

Resolución de 8-4-2010

(BOE 24-5-2010)

Registro de Orense, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Las facultades de calificación del Registrador respecto de un auto judicial dictado en expediente de dominio alcanzan a verificar que no consta la participación indivisa que corresponde a cada uno de los reconocidos como titulares, ni el carácter ganancial o privativo de esa adquisición ni el título de adquisición. Calificado negativamente un título, los posteriores que traigan causa no se calificarán hasta que venza el asiento de presentación del primero.

Resolución de 9-4-2010
(BOE 24-5-2010)
Registro de Chiva, número 2

BIENES PRIVATIVOS: ACREDITACIÓN DE SU CARÁCTER.

La constancia registral de que una finca adquirida es privativa del marido, tratándose de una elevación a público de un contrato privado, requiere acreditar de forma fehaciente ese carácter. No basta, a esos efectos, aportar fotocopias de una escritura de capitulaciones por la que se pactaba el régimen de separación, máxime si, como ocurre en el caso, en el contrato privado aparecía que la finca se vendía también a la esposa.

Resolución de 12-4-2010
(BOE 24-5-2010)
Registro de Santander, número 4

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE LOCAL GARAJE.

Figurando en los estatutos de la propiedad horizontal la facultad del propietario de cada piso o local para dividirlo sin necesidad del preceptivo consentimiento de la junta, tal facultad implica la de establecer que las distintas participaciones del local de cocheras darán derecho a un uso exclusivo sobre diferentes partes del mismo.

Resolución de 14-4-2010
(BOE 24-5-2010)
Registro de Santa Cruz de la Palma

NOTA DE CALIFICACIÓN: REQUISITOS.

La nota de calificación por la que se suspenda la inscripción deberá expresar con suficiente claridad los hechos y fundamentos de derecho que sustentan la decisión del Registrador, sin que baste, a estos efectos, la mera remisión a una resolución de la Dirección General que, por otro lado, no contempla un caso exactamente igual al ahora calificado.

Resolución de 15-4-2010
(BOE 7-6-2010)
Registro de Jaén, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES.

Siguiendo la más reciente jurisprudencia del TS, el Centro Directivo entiende que, aunque es posible pactar en los estatutos de la propiedad horizontal que la contribución a los gastos comunes no tenga necesariamente que ser proporcional a la cuota, e incluso prever la exoneración de algunos de los elementos privativos de tal contribución, esto sólo es posible si existe una causa objetiva que lo justifique.

Resolución de 16-4-2010
(BOE 7-6-2010)
Registro de Mojácar

DERECHO DE SUPERFICIE: ESCRITURA PÚBLICA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley del Suelo, es imprescindible para la inscripción de un derecho de superficie, tanto si es entre particulares como si tiene origen en la administración, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de la que resulte además el imprescindible consentimiento del adquirente de tal derecho.

Resolución de 19-4-2010
(BOE 7-6-2010)
Registro de Benissa

EXPROPIACIÓN FORZOSA: RELACIÓN DEL EXPEDIENTE CON EL TITULAR REGISTRAL.

No cabe practicar la inscripción de un expediente de expropiación si, cuando se presentan los correspondiente títulos, la finca está ya inscrita a nombre de otra persona distinta del antiguo titular con quien se ha entendido el procedimiento. Los principios hipotecarios impiden tal inscripción, habiéndose podido evitar este inconveniente si se hubiera practicado la nota prevenida en la regla 1.ª del artículo 32 del RH.

Resolución de 20-4-2010
(BOE 7-6-2010)
Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 6

SOCIEDAD MERCANTIL POR SU OBJETO.

Si una sociedad tiene un objeto mercantil debe, necesariamente, someterse a las normas del Código de Comercio, debiendo por tanto constituirse como sociedad mercantil e inscribirse en el RM.

Resolución de 21-4-2010
(BOE 21-6-2010)
Registro de Ponferrada, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Para practicar la anotación de embargo debe hacerse una interpretación integradora del mandamiento judicial, de forma que se considere bastante la identificación de la finca con la referencia a los datos registrales de la misma, y que baste la fijación de una cantidad para entender que ésta se refiere al principal reclamado. Sin embargo, por exigencias del tracto sucesivo, es imprescindible que conste el NIF de los demandados y que, si se demanda a una persona como heredera del titular registral, se acompañen los documentos que acrediten su condición de tal heredera.

Resolución de 22-4-2010
(BOE 24-6-2010)
Registro de Villaviciosa de Odón

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Transcurrido el plazo de cuatro años de su vigencia, la anotación caduca y no cabe ya anotar su prórroga, sin que quepa alegar que el mandamiento de prórroga se había presentado dentro de plazo en un Registro incompetente.

Resolución de 27-4-2010
(BOE 21-6-2010)
Registro de Alicante, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO: CÓMPUTO DEL PLAZO DE VIGENCIA.

Procede la prórroga de una anotación de embargo si el mandamiento que la ordena se presenta en el Registro el primer día hábil siguiente al de finalización del plazo de cuatro años desde su fecha, si este último día es inhábil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 109 del RH.

Resolución de 3-5-2010
(BOE 21-6-2010)
Registro de Palencia, número 2

CONVENIO REGULADOR: CONTENIDO.

Si en un convenio regulador se ha acordado que uno de los esposos venda a otro una finca, para la inscripción de esta transacción es imprescindible el otorgamiento de escritura pública, dado que no es éste el contenido típico de un convenio y deben aplicarse las reglas generales a los efectos de la inscripción de este negocio.

Resolución de 4-5-2010
(BOE 22-6-2010)
Registro de Benissa

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESCRITURA OTORGADA POR EL JUEZ EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Tratándose de una escritura otorgada por el Juez en ejecución de una sentencia, no es imprescindible el testimonio íntegro de la citada sentencia, porque lo que se inscribe es la escritura y no la sentencia.

Resolución de 6-5-2010
(BOE 21-6-2010)
Registro de San Miguel de Abona

NOVACIÓN DE HIPOTECA: PLAZO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS.

Se considera inscribible una escritura por la que se nova un préstamo hipotecario, acordando la ampliación del plazo de vencimiento del mismo, pero con la particularidad de que a la fecha de otorgamiento de la escritura en cuestión, ya había vencido el plazo inicialmente estipulado. Y es que el plazo de vencimiento no implica la extinción de la obligación, sino sólo la exigibilidad de la misma. Además la novación sólo tiene efectos extintivos cuando así se pacte expresamente. La calificación de un documento debe hacerse de forma unitaria y no puede reservarse una segunda calificación para cuando se subsanen los defectos primeramente señalados.

Resolución de 7-5-2010
(BOE 24-6-2010)
Registro de Pobla de Vallbona

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no cabe pedir por vía del recurso gubernativo que se cancele una anotación que se dice fue erróneamente practicada.

Registro Mercantil

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 24-3-2010
(BOE 10-5-2010)
Registro Mercantil de Pontevedra, número I