

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE***

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 20-10-2009  
(*BOE* 8-1-2010)  
Registro de Pola de Laviana

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

El Registrador no puede calificar el fondo de la decisión judicial, por lo que no podrá estimar que la finca respecto a la que se ordena la reanudación del tracto debería haber sido otra distinta de la señalada en el auto.

Resolución de 5-11-2009  
(*BOE* 8-1-2010)  
Registro de Albuñol

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.**

Los principios de tracto sucesivo y de prioridad registral obligan a denegar la anotación de un embargo que, aun habiéndose trabado con anterioridad a la enajenación de la finca a un tercero, es aportado al Registro cuando ya se ha inscrito dicha enajenación. Y ello a pesar de que el mandamiento de embargo estuvo presentado con anterioridad, pero se dejó caducar el asiento de presentación.

Resolución de 6-11-2009  
(*BOE* 8-1-2010)  
Registro de Málaga, número 15

#### **SOCIEDAD DE GANANCIALES EN LIQUIDACIÓN. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.**

En un caso en el que consta anotado el embargo sobre los derechos que corresponden al cónyuge viudo respecto a la sociedad de gananciales, aún no liquidada, no es posible admitir a inscripción la adjudicación en subasta de la mitad indivisa de la finca, a menos que con anterioridad se inscriba la liquidación de la sociedad de gananciales que provoque la previa inscripción a favor del deudor de dicha mitad indivisa.

Resolución de 9 y 11-11-2009

(BOE 8-1-2010)

Registro de La Línea de la Concepción

#### RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES: PROCEDIMIENTO.

Se trata de una nota marginal de cancelación de una condición resolutoria que indebidamente implicó la cancelación total de la misma, y no una mera cancelación parcial, como correspondía con el pago sólo parcial de la cantidad aplazada. Considerando que los hechos determinantes del error resultan de los asientos del Registro, debe entenderse que se trata de un error de concepto, pero de aquéllos que puede el Registrador rectificar sin necesidad del consentimiento del titular, todo ello sin perjuicio de los derechos de terceros.

Resolución de 10-11-2009

(BOE 8-1-2010)

Registro de Molina de Aragón

#### INMATRICULACIÓN: SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO.

No hay ningún obstáculo para proceder a la inmatriculación de una finca en virtud de una sentencia dictada en juicio declarativo, siempre que se aporte la certificación catastral y que se cite en el procedimiento a todos los eventuales interesados reseñados en el artículo 201.3 de la LH.

Resolución de 12-11-2009

(BOE 8-1-2010)

Registro de Murcia, número 8

#### CONSTANCIA DE LOS MEDIOS DE PAGO.

Ninguna de las normas que regulan la materia impone que se especifiquen los medios de pago de cantidades que se han de abonar con posterioridad al otorgamiento de la escritura, quedando este control referido exclusivamente a los pagos simultáneos o posteriores.

Resolución de 16-11-2009

(BOE 8-1-2010)

Registro de Cáceres, número 2

#### INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS *AD HOC*. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

No es admisible que a los solos efectos de la inmatriculación se generen títulos *ad hoc* que no corresponden a la realidad negocial, como en el caso de primero liquidar la sociedad de gananciales, para ocho días después aportar la finca de nuevo a la sociedad de gananciales. Es imprescindible una total coincidencia con la certificación catastral.

Resolución de 17-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro de Valladolid, número 5

#### CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES. BIENES PRIVATIVOS.

A los efectos de lo establecido en los artículos 254 y 255 de la LH, es suficiente acreditar que el documento se ha presentado a la administración tributaria, aunque no conste la liquidación. Inscrita una finca como privativa por confesión, no es en absoluto contradictorio que ahora se confirme el carácter privativo definitivo.

Resolución de 18-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro de Sevilla, número 2

#### USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

La previsión recogida en un convenio de divorcio de que las hijas del matrimonio vivirán en una vivienda propiedad del padre hasta que sean independientes patrimonialmente, no encaja en el tipificado legalmente derecho de uso, no siendo por tanto inscribible.

Resolución de 19-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro de Madrid, número 5

#### USUFRUCTO: TITULARIDAD.

La única interpretación posible para un caso de reserva de usufructo hasta que fallezca la persona que hace tal reserva y una hermana suya, es considerar que se trata de un usufructo sucesivo. En cualquier otro caso se estaría posibilitando la subsistencia de un derecho de usufructo sin titular.

Resolución de 20-11-2009  
(BOE 19-1-2010)  
Registro de Chipiona

#### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Se ordena en un mandamiento judicial la cancelación de una serie de inscripciones de fincas surgidas por división de otra, al haberse declarado judicialmente la nulidad del título notarial de división. Considera el Centro

Directivo que no hay obstáculo en cancelar las fincas inscritas a nombre de los demandados, aunque se dejen sin despachar la de titulares que no han sido parte en el proceso judicial.

Resolución de 21-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro de Alicante, número 3

**OBRA NUEVA: ANTIGÜEDAD. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN.**

El plazo para interponer recurso gubernativo, cuando antes se ha solicitado calificación sustitutoria, se cuenta desde la notificación de ésta. No hay inconveniente en hacer constar en el Registro que una obra nueva está terminada desde antes del año 2000, a pesar de que en la escritura de declaración sólo se acreditó que estaba terminada desde hacía más de cinco años.

Resolución de 23-11-2009  
(BOE 19-1-2010)  
Registro de Cuenca

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

No es posible anotar un embargo trabado en un procedimiento seguido contra una persona que tiene el mismo nombre y apellidos que el titular registral, pero diferente DNI, siendo también diferentes los nombres de los cónyuges. Y ello con independencia de los errores que pudieran haberse cometido al expedir alguna nota simple de la finca.

Resolución de 24-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro de Torrijos

**NOVACIÓN DE HIPOTECA: PLAZO.**

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.

Resolución de 3-12-2009  
(BOE 19-1-2010)  
Registro de Santa Cruz de Tenerife, número 4

**SEGREGACIÓN: LICENCIA. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA.**

Se plantea la duda de si es necesaria licencia de segregación en el ámbito de la propiedad horizontal tumbada. La Dirección General distingue, según se trate, de casos en los que el suelo no es elemento común, en los cuales será necesaria la licencia al ser equiparable a una parcelación ordinaria, de aquellos otros en los que el suelo sí es elemento común, en los que sí que se trata de verdadera propiedad horizontal y no sería exigible la preceptiva licencia.

Resolución de 4-12-2009

(BOE 19-1-2010)

Registro de Alicante, número 3

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD.**

No puede inscribirse una declaración de obra nueva cuya antigüedad se acredita por medio de un certificado técnico en el que se alude a que se halla en una finca ubicada en un paraje que no coincide ni con el que resulta del Registro ni con la certificación del Catastro.

Resolución de 5-12-2009

(BOE 19-1-2010)

Registro de Almuñécar

#### **BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN.**

No hay ningún obstáculo para hacer constar en el Registro que una finca es privativa por confesión del cónyuge del comprador, aunque el consentimiento del confesante derive de la propia escritura de compra, desconociéndose los motivos por los que en su momento se inscribió la finca con carácter presuntivamente ganancial.

Resolución de 5-1-2010

(BOE 8-2-2010)

Registro de Carmona

#### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS.**

El principio de legitimación implica que los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales, sin que quepa en consecuencia su rectificación sin el consentimiento de los actuales titulares de los derechos afectados.

Resolución de 9-1-2010

(BOE 19-2-2010)

Registro de Torrox

#### **OBRA NUEVA: LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN. OBRA NUEVA: LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.**

El otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva o del acta de terminación marca la fecha a tener en cuenta para determinar la legislación aplicable, que será la vigente en ese momento, con independencia de la fecha de finalización o ejecución de la obra. Para la inscripción de la terminación de obra no es exigible el acta de primera ocupación.

Resolución de 14-1-2010  
(BOE 19-2-2010)  
Registro de Granada, número 6

#### LICENCIA DE PARCELACIÓN: DIVISIÓN HORIZONTAL.

Ni conforme a la aplicación matizada del artículo 53 del Real Decreto 1093/97, en los términos que ha propuesto el Centro Directivo en anteriores resoluciones, ni conforme al artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cabe exigir licencia de división para dividir horizontalmente una vivienda en dos, en tanto se mantiene la unidad de la finca o parcela.

Resolución de 15-1-2010  
(BOE 19-2-2010)  
Registro de Mojácar

#### OBRA NUEVA.

No es posible que la licencia de obra se acredite mediante comunicación o traslado directo de un concejal del Ayuntamiento. Sin embargo, no hay obstáculo para la inscripción aunque los metros construidos excedan de la superficie del suelo, en tanto el técnico certifique que la obra se ajusta al proyecto.

### Registro Mercantil

Por Ana M.<sup>a</sup> DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 14-11-2009  
(BOE 8-1-2010)  
Registro Mercantil de Córdoba

#### ESTATUTOS. INTERPRETACIÓN.

Los estatutos han de ser calificados no sólo por la literalidad de los términos empleados, sino también por la evidente intención de los otorgantes, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto. Por ello se admiten las cláusulas debatidas al haberse dejado a salvo lo prevenido respecto a los socios profesionales en la ley especial.