

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 29-7-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro de Alcorcón, número 1

CALIFICACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN POR FAX.

Aunque con carácter general no es admisible este procedimiento para notificar la calificación desfavorable, en relación con los Notarios, ha de tenerse en cuenta una interpretación integradora del ordenamiento y considerar que es un procedimiento habitual de relación y comunicación entre Registradores y Notarios.

Resolución de 12-9-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro de Torrijos

FINCA REGISTRAL: NATURALEZA. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.

Acreditado el carácter de finca urbana por medio de certificación del secretario del ayuntamiento, debe así reflejarse registralmente. Cualquier disminución de cabida habrá de acreditarse oportunamente, o si se deduce que ha habido negocios jurídicos que han provocado esa modificación deberán ser oportunamente inscritos.

Resolución de 22-9-2009
(*BOE* 2-11-2009)
Registro de Madrid, número 30

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.

No es inscribible un acuerdo de la comunidad de propietarios sobre modificación de cuotas, si algunos de los departamentos se hallan inscritos a nombre de personas distintas de las que eran propietarias al adoptarse dicho acuerdo.

Resolución de 23 y 24-9-2009

(*BOE* 2-11-2009)

Registro de Ciudad Real, número 2, y Colmenar Viejo, número 1

SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: ENERVACIÓN.

Para que la entidad acreedora primitiva pueda ejercer el derecho a enervar la pretendida subrogación de otra entidad distinta, dentro del procedimiento que regula la Ley 2/94, de 30 de marzo, es imprescindible que haya actuado con la debida lealtad y, en consecuencia, haya emitido el certificado de saldo pendiente en el plazo de siete días desde que fue requerida para ello. Cuando no ha emitido dicho certificado, no es necesario esperar a que transcurra el plazo de quince días para la eventual facultad de enervación, en tanto no existe tal opción.

Resolución de 25-9-2009

(*BOE* 2-11-2009)

Registro de Murcia, número 8

CALIFICACIÓN POR REGISTRADOR SUSTITUTO.

Habiéndose emitido una calificación negativa de un documento, una vez caducado el asiento de presentación correspondiente, cabe volver a presentarlo y habrá de ser nuevamente calificado, siendo posible recurrir esa nueva calificación, o solicitar la calificación del Registrador sustituto.

Resolución de 29-9-2009

(*BOE* 23-11-2009)

Registro de Puigcerdá

CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD: REQUISITOS.

De conformidad con lo establecido en el vigente artículo 82 de la LH, es posible cancelar la hipoteca siempre que haya transcurrido el plazo en dicho precepto, a menos que conste la nota de expedición de certificación a los efectos del procedimiento de ejecución, en cuyo caso no será posible tal cancelación. Si fuera una hipoteca constituida a favor de varios acreedores, como hipotecas independientes, tal obstáculo sólo afectará a las de aquellos acreedores que hayan instado la ejecución.

Resolución de 30-9-2009
(*BOE* 2-11-2009)
Registro de Valladolid, número 6

HIPOTECA EN GARANTÍA DE PÓLIZA DE AFIANZAMIENTO.

Confirma el Centro Directivo la corriente preponderante de nuestra doctrina que atribuye a la relación entre fiador y deudor afianzado una autonomía y entidad propias, al margen de la obligación principal objeto de fianza. De ahí se desprende la posibilidad de que la hipoteca que se constituya a favor del fiador como garantía complementaria para el caso de que éste tenga que pagar por incumplimiento del deudor principal, pueda establecerse en garantía de cantidades superiores a las de la propia obligación principal (entre otras cosas, porque el contrato de fianza puede crear obligaciones nuevas, como la remuneración pactada para pagar al fiador por su servicio).

Resolución de 1-10-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro de Berja

CALIFICACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN POR FAX. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FRAUDE DE LEY.

Aunque con carácter general no es admisible este procedimiento para notificar la calificación desfavorable, en relación con los Notarios ha de tenerse en cuenta una interpretación integradora del ordenamiento y considerar que es un procedimiento habitual de relación y comunicación entre Registradores y Notarios. Los Registradores no se limitan a hacer una aplicación mecánica de las normas, sino que pueden, dentro de los hechos que resultan de la escritura y del Registro, calificar el negocio como hecho en fraude de ley, siempre que dicho fraude resulte de forma notoria y palmaria del propio documento.

Resolución de 2-10-2009
(*BOE* 23-11-2009)
Registro de Cullera

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES: COMPETENCIA DEL JUZGADO O TRIBUNAL. CONCURSO DE ACREDITADORES: MEDIDAS CAUTELARES.

La facultad calificadora de los Registradores respecto a los documentos judiciales alcanza exclusivamente a los aspectos de competencia que no sean de libre disposición de las partes (sumisión expresa o tácita), sino de carácter imperativo. En este sentido, de conformidad con el artículo 8 de la Ley Concursal, corresponde en exclusiva al Juez del concurso la competencia para ordenar medidas cautelares que afecten al patrimonio del concursado. Por eso procede correctamente el Registrador que deniega la anotación de demanda sobre una finca en cuyo historial figura la anotación de declaración de concurso, cuando tal medida cautelar la ha ordenado un juez distinto de aquél ante quien se sigue el procedimiento concursal.

Resolución de 5-10-2009

(*BOE* 2-11-2009)

Registro de Alcázar de San Juan, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Aun en el caso de que se haya reflejado registralmente la afección de las fincas correspondientes a los gastos de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97, para anotar el embargo trabajado en vía de apremio por reclamación de dichos gastos, es necesario llamar a dicho procedimiento de apremio a los que actualmente sean titulares de las fincas embargadas.

Resolución de 13-10-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Picassent, número 1

INEXACTITUD DEL REGISTRO. RECTIFICACIÓN DE CABIDA.

La inexactitud registral es cualquier diferencia entre el contenido de los asientos y la realidad externa. El error es la inexactitud que resulta por la incorrecta transcripción de algunos de los datos del título. Para rectificar la cabida de la finca es necesario que no existan dudas respecto a la identidad de la finca.

Resolución de 14-10-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Berja

CESIÓN DEL CONTRATO. CESIÓN DE CRÉDITO.

La diferencia fundamental entre estas dos figuras jurídicas radica en el hecho de que, en la cesión de contrato, el cedente transmite una compleja posición contractual en la que existen derechos y obligaciones. Por el contrario, en la cesión de crédito sólo se transmite el derecho de crédito en sí, dado que el cedente ya ha cumplido en la relación contractual todas las obligaciones que le incumbían. Consecuentemente, en el primer caso se necesita el consentimiento de la otra parte del contrato, dado que estamos ante una relación jurídica trilateral, mientras que en la cesión de crédito no es necesario el consentimiento del deudor.

Resolución de 16-10-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Órdenes

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE MENOS DE TREINTA AÑOS DE ANTIGÜEDAD.

Si en el momento de la presentación del testimonio del auto aprobatorio del expediente existen practicadas inscripciones de menos de treinta años de antigüedad, aunque la misma sea posterior a la fecha de iniciación del expediente, será necesario haber cumplimentado lo previsto en el artículo 202 respecto a las notificaciones. Ese problema no se hubiera planteado si se hubiera tomado anotación preventiva del escrito de iniciación del expediente, en tanto dicha anotación hubiera surtido el efecto notificador pertinente.

Resolución de 17-10-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Alcázar de San Juan, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Aun en el caso de que se haya reflejado registralmente la afección de las fincas correspondientes a los gastos de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97, para anotar el embargo trabajado en vía de apremio por reclamación de dichos gastos, es necesario llamar a dicho procedimiento de apremio a los que actualmente sean titulares de las fincas embargadas.

Resolución de 19-10-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Úbeda

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE APREMIO TRAMITADO POR UN AYUNTAMIENTO A TRAVÉS DE LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL EN EL QUE SE ORDENA EL EMBARGO DE BIENES RADICANTES EN OTRO MUNICIPIO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: COMPETENCIA DEL ÓRGANO.

De conformidad con la legislación de régimen local y según ha confirmado el propio TS, no hay obstáculo de competencia para la tramitación de un expediente de apremio en estos términos, siempre que la finca embargada radique en un municipio sito en la misma provincia.

Resolución de 2-11-2009

(*BOE* 3-12-2009)

Registro de Madrid, número 19

DERECHOS REALES: *NUMERUS APERTUS*.

De acuerdo a la ya consolidada doctrina, en el campo de los derechos reales se admite la figura del *numerus apertus*, con lo que es admisible que se constituya una servidumbre atípica que no encaja en el esquema de la propiedad horizontal, siempre que se cumpla adecuadamente con las exigencias del principio de especialidad.

Resolución de 3-11-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro de Roses, número 2

EXCESOS DE CABIDA: REQUISITOS.

Acreditado el exceso de cabida inferior a la quinta parte, mediante informe técnico, no cabe negarse a la inscripción con una genérica alusión al incumplimiento de los requisitos legales.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 21-10-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro Mercantil Madrid, número XVI

CIERRE REGISTRAL. FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.

No puede inscribirse la reelección de administrador si no se han depositado las cuentas anuales o acreditado su falta de aprobación. Faltando el depósito de 2005, 2006 y 2007, no se reabre la hoja por depositar sólo las del 2005.

Resolución de 28-10-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro Mercantil Vizcaya, número III

CAPITAL SOCIAL. NÚMERO DE DECIMALES.

Agotado el periodo transitorio para la introducción del euro, no existe limitación en cuanto al número de decimales con que se determine el valor de las participaciones, pero la cifra de capital social tiene que expresarse con un máximo de dos decimales.

No existe inconveniente en que haya una discordancia aritmética entre el montante de una ampliación de capital y la suma de los valores de las participaciones que se creen, siempre que la cuantía del aumento se corresponda con el desembolso efectuado y el desajuste esté motivado por la reducción de decimales que arroje el cociente de la división por el número de participaciones.

Resolución de 30-10-2009
(*BOE* 3-12-2009)
Registro Mercantil Tenerife, número II

ADMINISTRADORES. CADUCIDAD. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. LEGITIMACIÓN.