

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resoluciones de 3-4-2009.

(*BOE* 1-5-2009)

Registros de Illescas, números 1 y 2

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

Con arreglo al artículo 8 de la Ley de Haciendas Locales, carece un Ayuntamiento de competencia para realizar actuaciones de recaudación ejecutiva respecto de bienes radicantes en otros municipios. En consecuencia, no cabe anotar el embargo trabado en expediente administrativo seguido por un Ayuntamiento sobre una finca ubicada en otro término municipal, siendo este extremo —competencia del órgano administrativo que expide el documento— de aquellos a los que se extiende la calificación registral de los documentos administrativos.

Resolución de 6-4-2009

(*BOE* 16-5-2009)

Registro de Vélez Málaga, número 1

OBRA NUEVA.

La rectificación de la superficie construida implica, de hecho, una declaración de obra nueva, debiéndose exigir el cumplimiento de los requisitos previstos al efecto para su inscripción.

Resolución de 7-4-2009

(BOE 16-5-2009)

Registro de Alcalá de Henares, número 4

INMATRICULACIÓN: ACTA COMPLEMENTARIA TÍTULO PÚBLICO.

Existiendo diferencias descriptivas entre el antetítulo y el título inmatriculador, las mismas pueden salvarse mediante el acta de notoriedad complementaria a que se refiere el artículo 298 del RH.

Resolución de 13-4-2009

(BOE 5-5-2009)

Registro de Madrid, número 36

LEGADOS: ENTREGA. RECTIFICACIÓN DE TÍTULO INSCRITO.

Los legados, aunque sea de cosa cierta y determinada, requieren la entrega que han de realizar los herederos o el albacea facultado para ello. Sólo caben algunas excepciones, como el caso del legado hecho al heredero único. Para rectificar la escritura de herencia y entrega de legados se necesita el consentimiento de las mismas personas que la otorgaron o de sus respectivos herederos.

Resolución de 14-4-2009

(BOE 12-5-2009)

Registro de Toledo, número 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS.

Los principios de legitimación y prioridad registral obligan a inscribir una escritura de venta otorgada por la que aparece como titular en el Registro, sin que se pueda tener en consideración al calificar, documentos contradictorios con dicha titularidad, que en su momento fueron objeto de presentación en el Diario, pero que no llegaron a inscribirse y cuyos asientos de presentación caducaron.

Resolución de 16-4-2009

(BOE 12-5-2009)

Registro de Madrid, número 28

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

La cancelación de una hipoteca cambiaria por medio de una resolución judicial requiere que se acredite por testimonio que las letras se hallan en poder del demandado y que han sido debidamente inutilizadas. Así se deduce, por aplicación analógica, de lo establecido en el artículo 156 de la LH y sus concordantes reglamentarios.

Resolución de 17-4-2009
(BOE 12-5-2009)
Registro de Tordesillas

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

La cancelación de una hipoteca cambiaria requiere, inevitablemente, la acreditación fehaciente de que las cambiales garantizadas se han inutilizado. Así se deduce, por aplicación analógica, de lo establecido en el artículo 156 de la LH y sus concordantes reglamentarios.

Resolución de 30-4-2009
(BOE 30-5-2009)
Registro de Lepe

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es posible inscribir ni anotar una sentencia dictada en un proceso en el que no han sido parte todos los titulares registrales afectados por la misma, sin que además se hubiera anotado preventivamente la demanda en su momento.

Resolución de 4-5-2009
(BOE 30-5-2009)
Registro de Getafe, número 1

DERECHOS REALES: *NUMERUS APERTUS*.

Aunque es doctrina consolidada la conocida como *numerus apertus* en materia de creación de derechos reales, no es menos cierto que resulta imprescindible cumplir detalladamente con todos los requisitos propios del tipo de derecho real que se pretenda constituir. En consecuencia, si se desea garantizar el adecuado destino de una subvención, habrá que utilizar una de las garantías reales existentes, o crear alguna otra pero cuyos perfiles y eficacia deben estar perfectamente identificados.

Resolución de 5-5-2009
(BOE 30-5-2009)
Registro de Valdemoro

CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

Siendo la regla general la cancelación con expreso consentimiento del titular registral, sólo podrá accederse a cancelar la hipoteca a instancia unilateral del dueño de la finca si se cumplen estrictamente las condiciones establecidas en el segundo párrafo del artículo 82 de la LH.

Resolución de 6-5-2009
(BOE 30-5-2009)
Registro de Negreira

PAGO DE IMPUESTO: CIERRE REGISTRAL. INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.

Sin prejuzgar si suspende o no la calificación, lo cierto es que sin acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales no cabe la inscripción. Para inmatricular es imprescindible la certificación catastral plenamente coincidente. Mientras no transcurran la totalidad de los plazos legalmente previstos para la acción de rescisión por rebeldía, no cabe la inscripción definitiva de la sentencia dictada en estos términos.

Resolución de 7-5-2009
(BOE 9-6-2009)
Registro de Mancha Real

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA.

Aun a pesar de la anulación por el TS de la redacción que en 1998 se dio al artículo 13 del RH, no hay obstáculo en configurar la permuta de solar por obra futura, entendiendo que se produce la transmisión de presente de los pisos o locales a construir, configurando una suerte de comunidad sobre el inmueble.

Resolución de 8-5-2009
(BOE 9-6-2009)
Registro de Albacete, número 1

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para solicitar la rectificación de asientos posteriores, la cual requiere el consentimiento de sus titulares o resolución judicial al efecto. La condición resolutoria no requiere fórmulas sacramentales para su configuración con trascendencia jurídico-real.

Resolución de 12-5-2009
(BOE 9-6-2009)
Registro de Colmenar Viejo, número 2

FINCA REGISTRAL: RELACIÓN CON CATASTRO.

No hay obstáculo para practicar la inscripción en el hecho de que una misma finca registral se corresponda con dos catastrales, una urbana y otra rústica, incluso cuando la parte ocupada por la edificación tenga el carácter de suelo urbano y el resto de no urbanizable.

Resolución de 13-5-2009
(BOE 9-6-2009)
Registro de Cuéllar

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN.

Para la enajenación de los bienes patrimoniales de las entidades locales, la regla general es la subasta, y no cabe eludirla aunque la misma haya quedado desierta. Tampoco cabe aplicar las normas de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dado que no lo permite esa misma Ley.

Resolución de 14-5-2009
(BOE 9-6-2009)
Registro de Fuenlabrada, número 3

USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

Cuando el uso de la vivienda sea atribuido al cónyuge, que es titular dominical de la misma, carece de sentido su constatación registral, dado que el titular de ambos derechos resulta ser la misma persona. El derecho de uso, de contenido y carácter familiar, tiene la particularidad de poder disociar el titular y los beneficiarios, pero en todo caso lo que persigue es que la vivienda no pueda ser enajenada sin el consentimiento del cónyuge al que se atribuye, cosa innecesaria cuando este mismo es el titular del dominio.

Resolución de 22-5-2009
(BOE 16-6-2009)
Registro de Guadix

PARTICIÓN DE HERENCIA: CONSENTIMIENTO DE LOS HEREDEROS.

No es posible inscribir una partición de herencia en la que falta el consentimiento de algunos de los herederos, aun en el caso de que la aceptación de la herencia por parte de los ausentes se haya obtenido por el procedimiento del artículo 1.004 del Código Civil, y que las adjudicaciones se hagan con arreglo al testamento.

Resolución de 23-5-2009
(BOE 16-6-2009)
Registro de Pinto

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para solicitar la rectificación de asientos posteriores, la cual requiere el consentimiento de sus titulares o resolución judicial al efecto.

Resolución de 25-5-2009

(BOE 16-6-2009)

Registro de Valladolid, número 5

OBRA NUEVA. LIBRO DEL EDIFICIO. RECEPCIÓN DE LA OBRA.

Tratándose de la declaración de obra nueva hecha por el autopromotor para uso propio de una vivienda, no es exigible el Libro del Edificio, pensado para garantía de compradores usuarios finales de las viviendas. Tampoco es necesario expresar la fecha de recepción de la obra, siendo ésta una cuestión que en su día se resolverá si afecta al cómputo del plazo para la exigibilidad del seguro decenal en ulteriores transmisiones.

Resolución de 26-5-2009

(BOE 16-6-2009)

Registro de Torreveja, número 2

GARAJES: ARTÍCULO 53 DEL REAL DECRETO 1093/1997.

Para inscribir participaciones indivisas con la concreción de la plaza de aparcamiento correspondiente, basta sólo acompañar a la escritura de venta de la participación indivisa el plano al que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/97.

Resolución de 27-5-2009

(BOE 16-6-2009)

Registro de Valladolid, número 6

SUSTITUCIÓN VULGAR. TESTAMENTOS: INTERPRETACIÓN.

Salvo manifestación expresa y clara del testador, la sustitución vulgar para el caso de incapacidad no está referida a incapacidad de obrar de la heredera primeramente llamada, sino a incapacidad de suceder en sentido técnico. En el ámbito del procedimiento registral, el único medio de interpretación del testamento es el literal, sin que quepa en este ámbito utilizar medios extrínsecos.

Resolución de 29-5-2009

(BOE 27-6-2009)

Registro de Torrijos

SEGREGACIÓN. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

No cabe la inscripción de una escritura de segregación de 107 parcelas en suelo no urbanizable, con sus correspondientes obras nuevas, aportando una confusa documentación administrativa que habla al mismo tiempo de innecesariedad de licencia y de licencia de segregación. Parece que existen claras dudas de la eventualidad de que se forme un núcleo de población.

Resolución de 30-5-2009
(BOE 16-6-2009)
Registro de Mijas, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES EMBARGABLES. FINCA REGISTRAL.

Aportándose con el mandamiento de embargo la oportuna certificación del Ayuntamiento en la que se describe el exceso de edificabilidad existente sobre la finca, y estando el mismo además reservado a favor del promotor, debe procederse a la anotación del embargo sobre este exceso, teniendo en cuenta además el concepto de finca que se ha consolidado en la doctrina.

Resolución de 30-5-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Sevilla, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es posible anotar un embargo trabado sobre la finca titularidad de una persona que se considera como responsable subsidiaria de la deuda de una determinada sociedad civil, en tanto dicha persona física no ha sido demandada en el procedimiento.

Resolución de 2-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Olmedo

IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

En primer lugar se reafirma la competencia del Registrador para calificar la regularidad de la constancia de la identificación de los medios de pago que el Notario ha hecho en la escritura, valorando si es o no ajustada a los requisitos que se deducen del artículo 24 de la Ley del Notariado y su desarrollo reglamentario. Por tanto no cabe entender que el cierre registral se produce exclusivamente en los casos en que conste la negativa de los otorgantes a identificar los referidos medios de pago. Partiendo de ello se exige la correcta identificación de dichos medios de pago, con todos los requisitos que exige la legislación antes señalada, aunque, y en tanto la misma no lo impone, no es imprescindible la identificación de la persona a cuyo favor o a cuya orden se libren los correspondientes instrumentos de giro.

Resolución de 2-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Valladolid, número 6

SOCIEDAD DE GANANCIALES: DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Una vez disuelta la sociedad de gananciales y antes de que se produzca su liquidación, se produce una situación de cotitularidad especial que en cualquier caso requiere el concurso de todos los interesados (viudo y herederos de la esposa premuerta) para realizar cualquier acto dispositivo sobre la totalidad o parte de los bienes gananciales.

Resolución de 3-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Madrid, número 6

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CONCURSO DE ACREEDORES. PROPIEDAD HORIZONTAL.

La anotación de declaración de concurso no impide la inscripción de actos dispositivos otorgados con anterioridad a dicha declaración, sin perjuicio de los eventuales efectos del concurso sobre los mismos. No cabe inscribir una transmisión de una plaza de garaje de una propiedad horizontal sin estar previamente inscrita la propiedad horizontal correspondiente.

Resolución de 4-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Badalona, número 2

HIPOTECA EN GARANTÍA DE PAGARÉ: CANCELACIÓN.

Tratándose de hipoteca en garantía de una deuda documentada en un pagaré, y considerando que, a diferencia de las letras, estos son documentos puramente privados sin posibilidad de segura identificación, no es posible pactar que la hipoteca se cancele acreditando el pago mediante la exhibición del referido pagaré.

Resolución de 4-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Gijón, número 2

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: CADUCIDAD.

La cancelación por caducidad a que alude el artículo 82.5 de la LH no es posible si no han transcurrido los plazos previstos por la legislación civil para la prescripción.

Resolución de 4-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Villar del Arzobispo

TUTELA: ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

La aprobación judicial de la partición de herencia realizada por la tutora de una incapaz suple la omisión de autorización judicial previa a la aceptación, debiendo entenderse aceptada la referida herencia a beneficio de inventario.

Resolución de 5-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Cangas

SEGREGACIÓN: DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS.

Procede la suspensión de la inscripción de una segregación en la que no es posible la identificación de las fincas segregadas.

Resolución de 5-6-2009
(BOE 27-6-2009)
Registro de Santa Cruz de Tenerife, número 1

HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS: LIBERACIÓN PARCIAL.

La liberación de una de las fincas gravadas por la hipoteca, realizada con el consentimiento del acreedor, que además acepta la liberación de la obligación personal correspondiente a su titular, puede realizarse aunque no conste ya inscrita dicha finca a nombre de ese mismo titular.

Resolución de 8-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Coria

CONVENIO REGULADOR: VIVIENDA FAMILIAR.

Habiéndose pactado en un convenio regulador que la madre quedará como propietaria de la vivienda familiar, pudiendo disponer de ella siempre que con el precio compre otra vivienda que quede en propiedad por mitad de ella y sus hijos, no es preciso el consentimiento del padre para la inscripción de la compra de una vivienda que tiene tal destino.

Resolución de 8-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Escalona

INMATRICULACIÓN: SIMULACIÓN DE TÍTULOS. PARTICIÓN HEREDITARIA: NATURALEZA.

Las simples sospechas no bastan para considerar como títulos creados artificialmente a los efectos de la inmatriculación, por el mero hecho de su carácter consecutivo, la adjudicación de herencia y posterior disolución del condominio entre los coherederos. El conjunto del proceso sucesorio integra-

do por la delación y la partición producen un claro efecto traslativo desde el causante al heredero adjudicatario.

Resolución de 9-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Negreira

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACCESO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Para poder inscribir una propiedad horizontal en la que los garajes elementos privativos tienen acceso a la vía pública a través de una servidumbre de paso por un edificio colindante, es necesario que dicha servidumbre se halle inscrita.

Resolución de 9-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Valencia de Alcántara

SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA: ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Para poder anotar un embargo sobre una finca ganancial, habiendo fallecido uno de los cónyuges, es suficiente que el Juez manifieste que de los documentos que se le han aportado le resulta la constancia de quiénes son los herederos del premuerto.

Resolución de 9-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Vélez-Málaga, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO CAUTELAR A FAVOR DE LA HACIENDA.

Practicada una anotación de embargo como medida cautelar por plazo de seis meses, luego prorrogados por otros seis, no cabe, una vez transcurrido dicho plazo, pretender la conversión de la anotación en embargo definitivo, dado que ya se encontraba en ese momento caducada.

Resolución de 10-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Ciempozuelos

RECTIFICACIÓN DE LOS ASIENTOS.

Para rectificar un lindero de una descripción registral de una finca, no basta la solicitud del titular de la finca colindante, sino que es preciso el consentimiento del titular de la propia finca afectada o la oportuna resolución judicial.

Resolución de 10-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Motril

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA: ANTIGÜEDAD.

Constando en la certificación catastral que la obra se construyó en 1920, no cabe alegar que se puede estar en una de las excepciones a la prescripción de las acciones urbanísticas prevista en el artículo 185 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Resolución de 10-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Valoria la Buena

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Tratándose de una segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo, habiendo recibido la Registradora la resolución negativa a que alude el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, y no existiendo construcción alguna en la finca, debe denegarse la inscripción.

Resolución de 12-6-2009
(BOE 29-6-2009)
Registro de Torrent, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

No puede anotarse una demanda cuyo único objeto es la reclamación de una cantidad de dinero, dado que carece de la trascendencia real y registral que exige el artículo 42 de la LH.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resoluciones de 1 y 2-4-2009
(BOE 2-6-2009)
Registros Mercantiles de Alicante, número I; Alicante, número III; Alicante, número IV

RECURSO GUBERNATIVO: NO CABE CUÁNDO SE PRACTICA EL ASIENTO. SOCIEDADES PROFESIONALES: SOCIEDAD DE AUDITORÍA. DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO.

Pretendida la inscripción del nombramiento de una sociedad como auditora de cuentas de otra, el Registrador inicialmente deniega la inscripción al