

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

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 5-2-2009

(*BOE* 14-3-2009)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 1

#### **RECURSO GUBERNATIVO: FUNDAMENTOS.**

No puede tenerse en cuenta, en la tramitación del recurso, documentos que no se presentaron al Registrador en el momento de emitir su calificación.

Resolución de 6-2-2009

(*BOE* 14-3-2009)

Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Habiéndose agrupado varias fincas formando una sola, y habiéndose constituido hipoteca sobre la misma, ello no es obstáculo para poder inscribir una condición resolutoria sobre alguna de las fincas que fueron objeto de agrupación.

Resolución de 10-2-2009

(*BOE* 14-3-2009).

Registro de la Propiedad de Cambados

#### **INMATRICULACIÓN: REQUISITOS. EJECUCIÓN EN PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN FISCAL.**

La certificación del acta de adjudicación directa en un procedimiento de ejecución en vía de apremio por la Administración Tributaria no es en sí título

suficiente para inmatricular, sino que habrán de cumplirse los requisitos generales previstos al efecto en la legislación hipotecaria.

Resolución de 11-2-2009

(BOE 14-3-2009)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar

**SEGURO DECENAL: OBRAS DE MODIFICACIÓN NO ESENCIAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.**

Si el técnico certificante afirma que se trata de obras que no alteran la esencia ni la volumetría del edificio, y que tampoco implican cambio de uso, no es exigible el seguro decenal y el Registrador no puede desvirtuar la veracidad de tales afirmaciones que quedan bajo la exclusiva responsabilidad de dicho técnico. Aunque el documento ya hubiera sido calificado en otra ocasión de forma negativa y no se hubiere interpuesto entonces recurso, si se vuelve a presentar ha de ser nuevamente calificado y se abre la vía del recurso.

Resolución de 16-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CONVENIO DE REALIZACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

No es posible la cancelación de una carga posterior a la hipoteca ejecutada, habiéndose seguido el procedimiento por el sistema de convenio de realización, sin que el titular de la misma preste expresamente su consentimiento, sin que quepa admitir una suerte de consentimiento presunto o tácito.

Resolución de 17-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Villanova i la Geltrú

**CATASTRO Y REGISTRO: COORDINACIÓN.**

No es admisible una incorporación automática e indiscriminada de los datos catastrales al Registro, sobre todo cuando es evidente la contradicción de dichos datos.

Resolución de 18-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: TRACTO SUCESIVO.**

No cabe practicar anotación preventiva de querella si el procedimiento se sigue frente a unas personas físicas, cuando la finca se halla inscrita a nombre

de una sociedad, sin que además se cumplan los requisitos del último párrafo del artículo 20 de la LH.

Resolución de 19-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora

**PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN DE COSA COMÚN: ANOTACIÓN DE DEMANDA. CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.**

Es admisible la práctica de anotación preventiva de demanda en un juicio de división de cosa común, dadas las consecuencias de eventual alteración de la titularidad registral que comporta. Sin una constancia registral de dicho procedimiento, no cabe cancelar asiento alguno si no consta que su titular ha sido debidamente llamado al procedimiento.

Resolución de 20-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Alfaro

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS.**

La calificación de un documento debe hacerse con abstracción del eventual despacho de otro presentado posteriormente. Las dudas sobre la identidad de la finca es un criterio que básicamente se utiliza en los casos de ciertas inmatriculaciones y rectificaciones de superficie.

Resolución de 23-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Alfaro

**INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

Si una sentencia condena al demandado a elevar a público un contrato privado de permuta, la única manera de obtener la inscripción es otorgando la pertinente escritura, sin que tenga sentido alguno la mera protocolización de la sentencia.

Resolución de 24-2-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 2

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para dilucidar la eventual nulidad de un asiento ya practicado que, en consecuencia, se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales. Sólo es su ámbito específico la impugnación de la calificación negativa del Registrador.

Resolución de 7-3-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25

#### SUCESIÓN INTESTADA A FAVOR DEL ESTADO: REQUISITOS.

De conformidad con lo establecido en el Decreto de 1971, además del testimonio del auto judicial de declaración de herederos, para la inscripción de los bienes a su favor el Estado necesita el acta judicial de entrega establecida al efecto.

Resolución de 9-3-2009

(BOE 25-3-2009)

Registro de la Propiedad de Vinarós

#### LEGADOS: ENTREGA. LEGITIMARIOS.

Para la inscripción de un legado de cosa específica ordenado a favor de uno de los herederos en concepto de pago de su legítima, es imprescindible que presten su consentimiento los demás legitimarios, a menos que ya se hubiera practicado la partición hereditaria con el concurso de todos ellos.

Resolución de 10-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, número 1

#### BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: PERMUTA.

El supuesto de la permuta en el ámbito de la enajenación de bienes de las entidades locales tiene un carácter excepcional, dado que implica prescindir de la subasta. Por ello ha de ser interpretado de forma estricta, de manera que no puede considerarse como tal el contrato de cesión de una finca a cambio de la realización de una serie de obras.

Resolución de 11-3-2009

(BOE 1-4-2009)

Registro de la Propiedad de Lorca, número 2

#### OBRA NUEVA: LEGITIMACIÓN FIRMA TÉCNICO.

La firma del técnico que acredita la descripción y antigüedad de una edificación ha de estar legitimada notarialmente, sin que el visado colegial supla este requisito.

Resolución de 12-3-2009

(BOE 1-4-2009)

Registro de la Propiedad de Requena

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. DERECHO DE OPCIÓN: PLAZO.**

La inscripción está bajo la salvaguardia de los Tribunales, con lo que no cabe discutir en el recurso sobre la validez del derecho inscrito. El plazo de caducidad del derecho de opción inscrito no implica la caducidad automática del asiento.

Resolución de 12-3-2009

(BOE 1-4-2009)

Registro de la Propiedad de Torrijos

**ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: CALIFICACIÓN REGISTRAL. CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO.**

El Registrador no puede entender incorrectamente hecha la reseña identificativa del documento del que nacen las facultades representativas de un consejero delegado, por el simple hecho de que el Notario utilice la expresión «he tenido a la vista», dado que este tiempo verbal también hace referencia a actos que todavía están sucediendo en el momento del otorgamiento de la escritura calificada. La calificación del Registrador sustituto no es un mero trámite de confirmación de la del sustituido, sino que ha de reunir todos los requisitos de fondo y forma que la inicialmente realizada.

Resoluciones de 13-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registros de la Propiedad de Mollet del Vallés y Oliva

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 254 Y 255 DE LA LH. CANCELACIÓN DE HIPOTECA.**

La calificación del Registrador ha de estar debidamente fundamentada. La calificación ha de ser además íntegra, es decir, ha de contener la totalidad de los eventuales defectos apreciados en el documento. En este sentido, considerando los principios del procedimiento administrativo y las últimas reformas introducidas en la legislación hipotecaria, los artículos 254 y 255 de la LH han de ser interpretados en términos que impliquen que el Registrador haga una nota de calificación incluyendo no sólo el defecto de falta de acreditación de la presentación y pago del impuesto, sino también cualesquiera otros de que pudiera adolecer el documento. Por otro lado, el Registrador se debe limitar a apreciar si el acto está o no sujeto al impuesto, pero sin exigir la previa presentación a liquidación en el caso de que sea aplicable una exención como lo es en las cancelaciones de hipoteca.

Resolución de 13-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Sitges

**CIERRE REGISTRAL: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES.**

El Centro Directivo sostiene que basta para el levantamiento del cierre registral en los términos de los artículos 254 y 255 de la LH, la diligencia remitida telemáticamente por el Notario, expresiva de que se le ha acreditado el pago del impuesto correspondiente.

Resolución de 14-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Eibar

#### AMPLIACIÓN DE HIPOTECA. SEGREGACIÓN DE FINCA HIPOTECADA.

Se trata de una escritura de novación y ampliación de un préstamo hipotecario que gravaba una finca de la que, con posterioridad a la constitución de dicho gravamen, se segregó una porción que pasó a constituir finca independiente, sin que se haya realizado distribución de responsabilidad entre sendas fincas. Parece obvio que para la inscripción de la ampliación es necesario el consentimiento de los titulares de las dos fincas, requisito también exigible si lo que se pretende es concretar la responsabilidad por la cantidad ampliada sólo sobre una de ellas. De hecho, para esta segunda opción, habría que hacer la previa distribución de la responsabilidad inicial.

Resolución de 16-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

#### COMPRAVENTA. SIMULACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES.

Una sociedad vende a otra una finca, pactándose que el precio se satisfará mediante la cesión de ciertos créditos que la compradora ostenta frente a un tercero que se halla en concurso voluntario. Estima la Dirección General que no podemos hablar de negocio simulado (extremo que, por otro lado, excede del ámbito de la calificación), dado que se trata de una verdadera compraventa, sólo que con una especial manera de abonar el precio. Igualmente considera que no cabe considerar este acto como contrario u opuesto al objeto social, con lo que los administradores están plenamente facultados, sin perjuicio de su eventual responsabilidad. Reitera la tradicional doctrina de la dificultad de evaluar *a priori* la naturaleza de cada acto en relación con el objeto social.

Resolución de 16-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Valverde del Hierro

#### TANTEOS Y RETRACTOS LEGALES.

Existiendo legalmente previsto, al tiempo del otorgamiento de la escritura por la que se transmite una finca, un derecho de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma, es procedente exigir la pertinente notificación a

dicha administración a los efectos de garantizar el adecuado ejercicio de tales derechos.

Resolución de 17-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 43

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: HERENCIA YACENTE. TÍTULO INSCRIBIBLE. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.**

Confirmando y reiterando doctrina ya asentada en anteriores pronunciamientos, la Dirección General establece tres conclusiones. En primer lugar, entiende que la demanda para elevar a público un contrato de venta no está adecuadamente entablada a efectos del principio de legitimación registral, si sólo va dirigida contra la herencia yacente del titular registral, integrada por sus desconocidos herederos. Es imprescindible la adopción de las garantías procesales previstas en la LEC, especialmente el nombramiento de un administrador que defienda los intereses de dicha herencia yacente. En segundo término, y de conformidad con el artículo 708 de la LEC, no basta para la inscripción la resolución judicial correspondiente, sino que será preciso el otorgamiento de la pertinente escritura pública. Finalmente se confirma que, habiéndose dictado la sentencia en rebeldía es imprescindible que transcurran los plazos más largos previstos en la LEC para el ejercicio de la acción especial de rescisión establecida para estos supuestos. Entretanto sólo es posible practicar anotación preventiva.

Resolución de 17-3-2009

(BOE 11-4-2009)

Registro de la Propiedad de Puigcerdá

**PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: CANCELACIÓN DE DERECHOS INSCRITOS.**

La cancelación de una hipoteca sobre alguna de las fincas procedentes por segregación de la inicialmente gravada sólo será posible con el consentimiento expreso del acreedor hipotecario, o mediante sentencia dictada en procedimiento seguido contra el mismo.