

## RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por Juan José JURADO JURADO

### Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 26-11-2008  
(*BOE* 8-1-2009)  
Registro de la Propiedad de Archena.

#### PACTO COMISORIO PROHIBIDO. OPCIÓN DE COMPRA.

La constitución de un derecho de opción a favor del acreedor con quien el concedente reconoce tener una deuda, y vinculado en su existencia a la referida obligación, supone una vulneración de la prohibición de pacto comisorio recogida en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil.

Resolución de 27-11-2008  
(*BOE* 8-1-2009)  
Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 2

#### PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Aunque resulta conveniente la expresión detallada de todos los datos descriptivos de la finca, incluidos los datos registrales, no constituye defecto si dicha finca puede ser identificada por el Registrador. Sí resulta imprescindible la determinación de la superficie de la finca segregada. Asimismo, aún tratándose de una escritura otorgada como ejecución de una resolución judicial, es necesario obtener licencia o declaración de innecesariedad para la segregación.

Resolución de 28-11-2008

(BOE 8-1-2009)

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 3

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.**

Practicada una anotación preventiva de prohibición de disponer como consecuencia de un expediente de disciplina urbanística, no pueden inscribirse las transmisiones de participaciones indivisas de la finca, aunque se hayan realizado con anterioridad a la fecha de la anotación.

Resoluciones de 1, 2, 3, 4, 5 y 9-12-2008

(BOE 8 y 14-1-2009)

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1

#### **COMPRAVENTA: PRECIO. ASUNCIÓN DE DEUDA.**

A los efectos de lo establecido en el artículo 10 de la LH, es correcto pactar que tanto el precio como el importe del IVA los abona el comprador por el sistema de retener esas cantidades como compensación por la subrogación en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Resolución de 1-12-2008

(BOE 8-1-2009)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

#### **REPARCELACIÓN URBANÍSTICA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

Una vez inscrito un proyecto de reparcelación urbanística, no es posible inscribir rectificaciones sustanciales que afectan a las superficies y cargas de las fincas resultantes, sin el consentimiento de los titulares registrales de las mismas. Las cargas de dichas fincas resultantes han de quedar suficientemente determinadas, sin que puedan resultar gravadas las que se adjudican al Ayuntamiento en pago del 10 por 100 que le corresponde legalmente. La modificación de un Plan Parcial o de un Estudio de Detalle han de ser debidamente publicadas en un Diario Oficial, siendo tal extremo susceptible de calificación registral.

Resoluciones de 9, 10, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20 y 22-12-2008

(BOE 14, 23, 24 y 26-1-2009)

Registros de la Propiedad de Torrente, número 1;

Massamagrell, Orgaz, Chiva, Valladolid, número 5 y 6;

Vinarós y Valencia, número 16

#### **OBRA NUEVA. LIBRO DEL EDIFICIO. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

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. La licencia de primera ocupación no viene exigida por ninguna norma jurídica.

Resolución de 11-12-2008

(BOE 26-1-2009)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 1

**HIPOTECA UNILATERAL: NOVACIÓN. PRIORIDAD REGISTRAL: RANGO HIPOTECARIO.**

Para que una ampliación de hipoteca se realice manteniendo el rango hipotecario, es imprescindible el consentimiento expreso del titular de una hipoteca intermedia, aunque éste sea el mismo acreedor que el de la hipoteca ampliada. No cabe deducir dicho consentimiento de la aceptación de la novación de la primera hipoteca. En todo caso, las cantidades ampliadas habrán de distribuirse entre todas las fincas hipotecadas.

Resolución de 11-12-2008

(BOE 7-2-2009)

Registro de Badajoz, número 3

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

No es posible la cancelación de las cargas posteriores a una anotación de embargo en virtud de lo ordenado en el correspondiente mandamiento, si cuando se presentan dicho mandamiento y el auto de adjudicación ya había caducado la referida anotación, aunque aún no se hubiera practicado formalmente su cancelación. La caducidad opera automáticamente y frente a ella no cabe alegar los efectos del principio de legitimación, en tanto el mismo no favorece al anotante.

Resolución de 12-12-2008

(BOE 26-1-2009)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL ALEMÁN.**

Figurando inscrita la finca a nombre de una señora casada en régimen de participación del Derecho alemán, no es posible anotar el embargo trabado en procedimiento seguido contra su marido.

Resolución de 16-12-2008

(BOE 26-1-2009)

Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz

**EXCESO DE CABIDA: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Tratándose de la inscripción de un exceso de cabida sobre la base de una certificación catastral, puede el Registrador denegarlo al tener dudas respecto de la identidad de la finca, dada la magnitud del exceso, así como los cambios de linderos al efecto de la acomodación a los datos catastrales.

Resolución de 16-12-2008

(BOE 24-1-2009)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No es posible inscribir una venta de una de las fincas de la propiedad horizontal, una vez que su descripción ha quedado modificada por otro título rectificatorio de la división horizontal que ha accedido al Registro con anterioridad.

Resolución de 23-12-2008

(BOE 26-1-2009)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 12

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. DOCUMENTO PRIVADO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Una vez practicada una inscripción, no cabe rectificarla a petición del que ya no es titular registral. Tampoco cabe discutir en el recurso gubernativo respecto a la procedencia de asientos ya practicados. El documento privado no es susceptible de provocar ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación.

Resolución de 23-12-2008

(BOE 26-1-2009)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 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 7-1-2009

(BOE 7-2-2009)

Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO RESPECTO A REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.**

El cumplimiento de requisitos establecidos por la normativa administrativa andaluza, en relación con el sector turístico, no puede afectar a la inscripción, a menos que expresamente se fije el cierre registral como efecto de su incumplimiento.

Resoluciones de 8, 9, 10, 12, 13, 14, 21-1-2009

(BOE 7, 11, 24-2-2009)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10;

Izanalloz, Vélez-Málaga, número 3; Vinarós, León, número 2;

Vilanova i la Geltrú, Ponferrada, número 2

**OBRA NUEVA. LIBRO DEL EDIFICIO. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

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. La licencia de primera ocupación no viene exigida por ninguna norma jurídica.

Resolución de 15-1-2009

(BOE 7-2-2009)

Registro de la Propiedad de Olivenza

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: COMPETENCIA DEL JUEZ. NOTA DE CALIFICACIÓN: NOTIFICACIÓN.**

Si no consta haberse notificado fehacientemente la calificación negativa, no comienzan a contarse los plazos para la interposición del recurso. La competencia territorial del juez, en el caso de un expediente de dominio, al estar determinada con carácter imperativo por la ley, constituye uno de los extremos que entran dentro del ámbito de la calificación registral.

Resolución de 15-1-2009

(BOE 11-2-2009)

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 4

**SEGREGACIÓN: LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO.**

La aplicación conjunta de la normativa administrativa e hipotecaria lleva al Centro Directivo a considerar que, transcurrido el plazo legal para que opere el silencio positivo (contado desde la fecha de presentación de la soli-

cidad de licencia), podrá inscribirse la segregación, siempre que el interesado manifieste en el documento público que no ha recibido resolución desestimatoria de parte de la administración.

Resolución de 16-1-2009  
(BOE 11-2-2009)  
Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez

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

Considerando la especial naturaleza de la comunidad patrimonial existente en el periodo que media entre la disolución y la liquidación de la sociedad de gananciales, parece evidente que no es posible anotar el embargo de una mitad indivisa en un proceso dirigido contra uno sólo de los excónyuges.

Resolución de 22-1-2009  
(BOE 24-2-2009)  
Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

Admite la Dirección General que pueda inscribirse un expediente de dominio sobre exceso de cabida referido a un elemento privativo de una propiedad horizontal si el mismo queda suficientemente identificado y no se afecta a elementos comunes. Por otro lado, señala que también en los expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida que superen la quinta parte, será preciso aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Resolución de 29-1-2009  
(BOE 24-2-2009)  
Registro de la Propiedad de Totana

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. RESOLUCIÓN DE CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.**

Como cuestiones previas se aclara que en el documento presentado ha de expresarse los datos de identificación de la finca afectada, aunque no hay necesidad de indicar el concreto asiento que ha de ser practicado. En cuanto a la cuestión de fondo se confirma que tratándose de un contrato administrativo especial, y siendo claramente jurídico-administrativas las cláusulas determinantes de la resolución del derecho de superficie, es suficiente a los efectos de la inscripción de dicha resolución contractual la certificación administrativa de la resolución que ponga fin a la vía administrativa.