

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE**

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNEZ

Resolución de 2-10-2008

(*BOE* 6-11-2008)

Registro de la Propiedad de Luarca

**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CUOTAS INDIVISAS. INMATRICULACIÓN:  
SENTENCIA JUDICIAL. REBELDÍA. HERENCIA YACENTE.**

El principio de especialidad exige que se determinen las participaciones indivisas que se atribuyen a cada uno de los que adquieren conjuntamente una finca. La inmatriculación por medio de sentencia dictada en juicio declarativo puede practicarse directamente sin que sean de aplicación los requisitos establecidos en el artículo 295 de la LH y 298 de su Reglamento. Tratándose de sentencia dictada en rebeldía, para practicar una inscripción directa se necesita el transcurso de los plazos previstos en los artículos 501 y 502 de la LEC. La doctrina de la Dirección General sobre los requisitos de legitimación procesal de la herencia yacente sólo son predicables de casos en los que se trate de herencia yacente de un titular registral, pero no si lo es respecto a participaciones indivisas no inmatriculadas.

Resolución de 3-10-2008

(*BOE* 7-11-2008)

Registro de la Propiedad de Gandesa

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. SUBROGACIÓN REAL.**

El hecho de que las fincas registrales a las que se refiere un mandamiento judicial no existan ya, por haberse sustituido por otras en un procedimiento de compensación urbanística, no impide la práctica de la anotación de embargo o demanda que se llevará a efecto sobre las fincas de resultado que por

subrogación real hayan sustituido a aquéllas. Pero si respecto de las fincas de origen existe un documento presentado previamente y suspendido de despacho, hasta que caduque este asiento de presentación no cabe calificar el siguiente.

Resolución de 6-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Arrecife

**ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE: SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES.**

Dado que el Tribunal Supremo ha declarado ajustado a Derecho el Reglamento de Costas, el Centro Directivo corrige su anterior doctrina y considera exigible la certificación de no invadir la zona marítimo-terrestre también en segundas y posteriores transmisiones.

Resolución de 7-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 7

**PROPIEDAD HORIZONTAL. EXPEDIENTE DE DOMINIO.**

No es posible inmatricular, vía expediente de dominio, un departamento privativo perteneciente a un edificio en propiedad horizontal ya inscrito, dado que supone una modificación del título constitutivo que sólo puede realizarse en escritura o juicio declarativo.

Resolución de 8-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 1

**RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO**

No es necesaria la determinación de cuotas indivisas en las adquisiciones realizadas por dos cónyuges casados en régimen económico-matrimonial extranjero, siendo posible la inscripción en los términos del artículo 92 del RH.

Resolución de 9-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 1

**ESTIPULACIONES MERAMENTE OBLIGACIONALES. PROHIBICIONES DE ENAJENAR.**

Las estipulaciones obligacionales, como la consistente en la obligación de constituir un derecho real, sólo pueden acceder al Registro si se aseguran por

medio de una garantía de carácter jurídico-real. Lo mismo cabe decir de las prohibiciones de enajenar impuestas en actos a título oneroso.

Resolución de 10-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: RECTIFICACIÓN. DERECHO DE USO DE VIVIENDA FAMILIAR.**

Para cancelar una anotación de embargo que se dice ha sido extendida por error, es necesario el oportuno mandamiento judicial, sin que sea bastante una instancia. El derecho de uso atribuido en un proceso de separación o divorcio sólo se inscribirá a favor del cónyuge, sin que corresponda titularidad a los hijos, que son meramente beneficiarios. Además no tiene sentido la constancia registral si se atribuye al cónyuge titular privativo de la vivienda.

Resolución de 11-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de León, número 2

**RECTIFICACIÓN DE UNA ESCRITURA. OBRA NUEVA.**

Para rectificar una escritura en lo referente a la descripción de la edificación contenida en la finca, se necesita el consentimiento de todas las partes que la otorgaron. Por otro lado, si lo que se pretende es expresar que existe una vivienda, será aplicable la normativa urbanística y la del seguro decenal.

Resolución de 13-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

**ACTA DE NOTORIEDAD PARA RECTIFICACIÓN DE CABIDA.**

Para inscribir un acta de notoriedad de rectificación de superficie es preciso que no existan dudas fundadas respecto de la identidad de la finca, como por ejemplo el proceder ésta de una repartelación o ser muy grande la diferencia de cabida.

Resolución de 18-10-2008  
(*BOE* 7-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Escalona

**RECTIFICACIÓN DE CABIDA: INMATRICULACIÓN EN CASO DE DUDAS.**

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca a los efectos de la inscripción de un exceso de cabida acreditado con certificación catastral, cabe sol-

ventarlas acudiendo a la inmatriculación de dicho exceso por medio del sistema de doble título previsto en el artículo 205 de la LH en relación con el 298.3 de su Reglamento.

Resolución de 20-10-2008

(*BOE* 7-11-2008)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

No es el recurso gubernativo el cauce procedimental adecuado para discutir la procedencia o validez de inscripciones ya practicadas. Para practicar una anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística, basta acreditar que se ha notificado al titular registral el acuerdo de iniciación, sin que sea además preciso que se acredite la notificación de la decisión de solicitar la práctica de la anotación registral.

Resolución de 22-10-2008.

(*BOE* 7-11-2008)

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1

**COMPRAVENTA: PRECIO. ASUNCIÓN DE DEUDA. REGISTRADOR SUSTITUTO.**

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. La calificación sustitutoria no puede consistir en una mera confirmación de la calificación inicial.

Resolución de 14-10-2008

(*BOE* 8-11-2008)

Registro de la Propiedad de Fuente de Cantos

**OBRA NUEVA: NECESIDAD DE LICENCIA.**

La declaración de obra nueva no puede acceder al Registro sin que se acredite el previo otorgamiento de la preceptiva licencia y, lógicamente, siempre que se ajuste en su descripción a los datos de superficie que resultan del propio Registro.

Resolución de 15-10-2008

(*BOE* 8-11-2008)

Registro de la Propiedad de Balmaseda

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS.**

Para practicar anotación preventiva de derecho hereditario es imprescindible que se aporte el título sucesorio del que resulta tal cualidad. Sin tal requisito no es posible practicar ni siquiera la de suspensión. Si se solicita en instancia privada las firmas han de estar legitimadas.

Resolución de 16-10-2008

(*BOE* 8-11-2008)

Registro de la Propiedad de Pinto

#### **EXCESO DE CABIDA.**

La mera declaración de que la cabida de la finca es la que resulta del título, sin aportación de prueba alguna, no permite la inscripción de un exceso de cabida.

Resolución de 17-10-2008

(*BOE* 8-11-2008)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 18

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. PARTICIÓN DE HERENCIA: LEGITIMARIOS.**

La calificación registral ha de hacerse con todos los requisitos formales previstos en la legislación hipotecaria, sin que pueda ser meramente verbal. La legítima se configura en el Derecho Común como una *pars bonorum*, lo cual implica la necesaria concurrencia de los legitimarios a la partición de la herencia. No es aplicable el artículo 15 de la LH.

Resolución de 29-10-2008

(*BOE* 19-11-2008)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 4

#### **RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES. CONVENIO REGULADOR.**

La cotitularidad generada entre cónyuges casados en separación de bienes no es exactamente igual que la de una comunidad romana o por cuotas, en tanto en aquel caso han de tenerse presentes las denominadas normas del régimen económico-matrimonial primario. Es por ello que debe considerarse contenido propio del convenio regulador los pactos referentes a la distribución entre los ex cónyuges de bienes de los que son titulares en *pro indiviso*, siendo en consecuencia dicho convenio directamente inscribible.

Resolución de 23-10-2008

(*BOE* 20-11-2008)

Registro de la Propiedad de Santoña

#### **HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.**

La cancelación de una hipoteca unilateral a instancias exclusivamente del dueño de la finca requiere, como se desprende de la letra de la legislación hipotecaria que la regula, que hayan transcurrido dos meses desde la especial intimación que a tal efecto se le haya realizado al acreedor, sin que baste, para que se inicie el cómputo de dicho plazo, que el acreedor tenga conocimiento de que la hipoteca se ha constituido.

Resolución de 24-10-2008  
(*BOE* 20-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Escalona

#### PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA. HEREDEROS FIDEICOMISARIOS.

Tratándose de una partición judicial de herencia en la que el propio Juez manifiesta la duda sobre si han concurrido todos los fideicomisarios, parece evidente que ha de estarse a lo previsto en el artículo 82 del RH y exigir acta de notoriedad para identificar a los mismos cuando no han sido designados nominalmente en el testamento.

Resolución de 27-10-2008  
(*BOE* 20-11-2008)  
Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2

#### CONDICIÓN RESOLUTORIA. ACTOS ADMINISTRATIVOS.

Es cierto que la reversión del derecho transmitido, cuando éste se transmitió bajo condición resolutoria y ésta se ha cumplido, requiere el consentimiento del adquirente o resolución judicial. Sin embargo, si se trata de un caso en el que el transmitente es la Administración, y la transmisión se verificó por medio de un acto administrativo en sentido estricto, puede admitirse la actuación unilateral de dicha Administración, al amparo de la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Resolución de 4-11-2008  
(*BOE* 17-12-2008)  
Registro de la Propiedad de Algete

#### RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Si se admite el planteamiento de los defectos señalados en la nota de calificación, lo que procede es aportar al Registro la documentación subsanatoria y no un recurso gubernativo.

Resolución de 6-11-2008  
(*BOE* 18-12-2008)  
Registro de la Propiedad de Laredo

#### **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN.**

El título presentado a inscripción ha de recoger todas las circunstancias personales del adquirente exigidas por la regla 9 del artículo 51 del RH, sin que sea suficiente, a tal efecto, que consten en un asiento anterior de la misma finca.

Resolución de 10-11-2008

(*BOE* 17-12-2008)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

#### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.**

Para rectificar una inscripción que se supone incorrectamente practicada, es necesario aportar el documento público en cuya virtud se practicó, sin que baste la presentación de una mera fotocopia. Además debe presentarse directamente ante el Registrador, y no en el procedimiento de resolución del recurso.

Resolución de 11-11-2008

(*BOE* 18-12-2008)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12

#### **SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.**

El hecho de que se trate de un caso en que se declara la obra nueva de un edificio que se divide horizontalmente en dos viviendas, no es óbice para poder aplicar la excepción del seguro decenal prevista para el caso del autopromotor, siempre que éste declare que las destina a uso propio.

Resolución de 12-11-2008

(*BOE* 18-12-2008)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1

#### **SUSTITUCIÓN VULGAR: CASOS. LEGADOS: ENTREGA.**

Conforme al artículo 774 del Código Civil, la sustitución vulgar sin expresión comprende los supuestos de renuncia del sustituido. El legatario de cosa específica no puede tomar posesión por sí mismo de la cosa legada.

Resolución de 20-11-2008

(*BOE* 18-12-2008)

Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

La calificación registral ha de ser unitaria, señalando todos los defectos existentes. El expediente de dominio no es el procedimiento adecuado para la rectificación de una inscripción indebidamente practicada. Dicha circunstancia es susceptible de calificación por tratarse de una incongruencia del procedimiento.

## Registro Mercantil

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

Resolución de 30-9-2008  
(*BOE* 6-11-2008)  
Registro Mercantil de Madrid, número 9

### PROTOCOLO FAMILIAR.

La publicidad registral del protocolo familiar, que queda al arbitrio del órgano de administración con el consentimiento expreso de los afectados cuyos datos sean incluidos en el protocolo, puede realizarse:

- Por su publicación en la web de la sociedad en el dominio de internet que conste en el Registro Mercantil (art. 9 de la Ley 34/2002).
- Por la constancia en la hoja abierta a la sociedad de la simple existencia del protocolo y sus datos identificativos sin detallar su contenido (art. 5 del Real Decreto 171/2007).
- Al depositar las cuentas anuales incluyendo entre los documentos presentados copia o testimonio del documento público en que conste el protocolo.
- Por la inscripción de determinados acuerdos sociales adoptados en ejecución de un protocolo publicado (art. 7 del Real Decreto 171/2007).

El supuesto contemplado en este recurso encaja en la segunda de las vías enumeradas.

Si la hoja de la sociedad está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede practicarse el asiento que motivaría la constancia en el Registro del protocolo.

El hecho de que el protocolo esté suscrito por quien era administrador en la fecha de su protocolización notarial, no suple la necesidad de solicitud expresa por parte del órgano de administración inscrito ni el consentimiento de todos los afectados por el protocolo.

Resolución de 28-10-2008  
(*BOE* 15-11-2008)  
Registro Mercantil de Valencia, número 3

### PODER. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA Y ORGÁNICA. COMBINACIÓN.

Admite la Dirección General un poder a varias personas físicas, expresando que para ejercer determinadas facultades que se detallan debe actuar uno