

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resoluciones de 8, 9, 10, 11, 12 y 14-4-2008
(*BOE* 7-5-2008)
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 7

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN. NOTA DE CALIFICACIÓN: REQUISITOS.

Se puede practicar la inscripción de una venta de un departamento privativo aunque no conste registralmente la terminación de obra a que se alude en la propia escritura de venta. Es suficiente con que el Registrador haga la pertinente advertencia en la nota de despacho. La calificación ha de ser íntegra, recogiendo todos los eventuales defectos que concurren en el título.

Resolución de 15-4-2008
(*BOE* 7-5-2008)
Registro de la Propiedad de Avilés

DERECHO DE REVERSIÓN: TRANSMISIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

El derecho de reversión que corresponde al titular expropiado es, en principio, transmisible y dicha transmisión, susceptible de inscripción. Pero es necesario que la expropiación conste previamente inscrita y que se haya entablado el proceso en el que el derecho de reversión se reconoce frente a todos los titulares de derechos inscritos sobre la finca.

Resolución de 16-4-2008
(*BOE* 19-5-2008)
Registro de la Propiedad de Escalona

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

La calificación registral ha de ser íntegra, recogiendo en una nota todos los eventuales defectos que afecten al título presentado. No puede alegarse dudas fundadas para la constatación de un exceso de cabida cuando dichas dudas tienen su origen en la supuesta afectación por un expediente de deslinde que no aparece anotado registralmente.

Resolución de 16-4-2008
(BOE 12-5-2008)
Registro de la Propiedad de Sacedón

EXCESOS DE CABIDA: DUDAS RESPECTO A LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La registración de un exceso de cabida requiere que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, como las que se pueden generar en el caso de que la finca se haya formado por segregación, o de que el exceso sea de una enorme magnitud.

Resolución de 17-4-2008
(BOE 13-5-2008)
Registro de la Propiedad de Castro del Río

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.

Resoluciones de 24 y 25-4-2008
(BOE 13-5-2008)
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 1, y Alicante, número 3

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE DIVERSAS OBLIGACIONES. CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO: ALCANCE.

Es admisible que mediante una hipoteca se garantice un préstamo en el que se han distinguido dos tramos distintos, uno a tipo libre, y otro con la

subvención prevista en un plan de vivienda protegida. Y ello por obvia deducción del principio, según el cual no hay obstáculo en asegurar con una sola hipoteca diversas obligaciones que tengan conexión entre sí. La calificación del Registrador designado por el cuadro de sustituciones no es un recurso, debiendo ceñirse a los defectos originalmente apreciados. Si el segundo Registrador estima que sólo concurren uno de los defectos apreciados por el primero, sólo podrá pronunciarse la Dirección General en vía de recurso respecto del defecto confirmado por dicho Registrador sustituto.

Resolución de 28-4-2008

(BOE 13-5-2008)

Registro de la Propiedad de Negreira

URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE ACTOS INSCRITOS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN.

Una vez practicada la inscripción de un proyecto de compensación, no cabe ahora, por medio de un denominado convenio urbanístico, modificar aspectos del mismo, siendo preciso seguir el mismo procedimiento que en su momento se utilizó para la aprobación de dicho proyecto de compensación. No es posible transmitir un supuesto aprovechamiento urbanístico perteneciente a un ayuntamiento, dado que en realidad dicho aprovechamiento se halla materializado en la titularidad de una participación de una concreta finca inscrita a nombre del mismo. Para enajenar bienes de una entidad local ha de seguirse el procedimiento previsto al efecto en la legislación correspondiente.

Resolución de 30-4-2008

(BOE 23-5-2008)

Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 2

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

Tratándose de la enajenación por el procedimiento de adjudicación directa a un mismo comprador de una serie de fincas de un ayuntamiento, procede acumular el valor de todas ellas a los efectos de determinar si supera el 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto y, en consecuencia, es necesaria la previa autorización de la Comunidad Autónoma. El Registrador puede calificar la omisión de trámites esenciales del procedimiento, siempre que dicha omisión sea notoria.

Resolución de 5-5-2008

(BOE 24-5-2008)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS OBLIGACIONALES. VINCULACIÓN A LA RELACIÓN LABORAL DEL PRESTATARIO. CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO: ALCANCE.

Las cláusulas de carácter meramente personal de una escritura de préstamo hipotecario se transcribirán directamente en el cuerpo de la inscripción, sin ser sometidas a calificación registral. Es posible vincular aspectos del préstamo, e incluso su eventual vencimiento anticipado, a las vicisitudes de la relación laboral del prestatario con la entidad prestamista. La calificación del Registrador designado por el cuadro de sustituciones no es un recurso, debiendo ceñirse a los defectos originalmente apreciados, aunque no puede limitarse a confirmar sin más la calificación inicial.

Resolución de 6-5-2008

(BOE 23-5-2008)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS OBLIGACIONALES. CAPITALIZACIÓN DE INTERESES. CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO: ALCANCE.

Las cláusulas de carácter meramente personal de una escritura de préstamo hipotecario se transcribirán directamente en el cuerpo de la inscripción, sin ser sometidas a calificación registral. Es posible pactar la capitalización de intereses en tanto no se vulneren los límites del artículo 114. La calificación del Registrador designado por el cuadro de sustituciones no es un recurso, debiendo ceñirse a los defectos originalmente apreciados, aunque no puede limitarse a confirmar sin más la calificación inicial.

Resolución de 8-5-2008

(BOE 23-5-2008)

Registro de la Propiedad de León, número 2

BIENES GANANCIALES: PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. ADQUISICIONES POR DERECHO DE RETRACTO.

La presunción de ganancialidad prevista en el artículo 1.361 del Código Civil cede en caso de que los bienes adquiridos lo sean por consecuencia del ejercicio de un derecho de retracto que tenga su origen en una titularidad de carácter privativo.

Resolución de 9-5-2008

(BOE 4-6-2008)

Registro de la Propiedad de Villajoyosa

COSTAS: SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

No puede inscribirse una declaración de obra nueva existiendo un certificado del Servicio Periférico de Costas que determina que la misma se ha ejecutado dentro de la zona de servidumbre de protección. No puede el Registrador valorar si la delimitación de esa zona de servidumbre se ha realizado correctamente, o si, por el contrario, ha vulnerado el procedimiento previsto al efecto.

Resolución de 12-5-2008
(BOE 5-6-2008)

Registro de la Propiedad de Vigo, número 2

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

No se puede practicar la inmatriculación de una finca si los datos de la certificación catastral no coinciden con los del título, sin que sea aplicable el margen del 10 por 100 de diferencia de superficie previsto en la legislación catastral a los efectos de la constancia registral de la referencia catastral.

Resolución de 13-5-2008
(BOE 13-6-2008)

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL 1/2000, DE 7 DE ENERO.

Frente al criterio aislado de la Resolución de 21 de julio de 2005, la Dirección General retorna a la doctrina sentada en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, luego recogida en diferentes Resoluciones, anteriores y posteriores a la ya citada de 21 de julio de 2005. De esta forma se confirma la nota de calificación del Registrador por la que éste se había opuesto a la solicitud de cancelación por caducidad de una anotación de embargo que constaba prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC. Se sostiene la plena aplicación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario y se exige, para poder cancelar por caducidad la referida anotación, que se acredite que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimana la anotación.

Resolución de 14, 16, 19 y 20-5-2008
(BOE 7 y 9-6-2008)

Registro de la Propiedad de Estepona, número 2

PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN HIPOTECARIA. INTERESES. ANATOCISMO. CLÁUSULAS OBLIGACIONALES. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

Se debe considerar, conforme con las exigencias del principio de determinación hipotecaria, la fijación de la duración de la obligación asegurada con referencia a hechos futuros, ciertos o inciertos, pero determinados.

En cuanto al pacto sobre imputación de pagos, ha de admitirse un amplio juego del principio de autonomía de la voluntad, considerando la específica naturaleza del negocio.

Los intereses remuneratorios y de demora han de garantizarse separadamente al constituir la hipoteca.

En relación con los pactos sobre el tipo de interés remuneratorio, cabe cualquier opción, siempre que no suponga dejar en manos de una de las partes la determinación del mismo (art. 1.256 del CC).

El pacto de anatocismo no puede ser admitido desde la perspectiva del derecho real de hipoteca, en tanto es contrario a la determinación exigible respecto a las cantidades efectivamente garantizadas por razón de los intereses. No se prejuzga su validez obligacional. No puede el Registrador valorar el cumplimiento de la Ley de Usura.

Es admisible el pacto por el que se limita la responsabilidad del deudor al valor de la finca hipotecada y enajenada con arreglo a mercado.

Respecto de los intereses variables, lo esencial, a efectos del principio de determinación, es la fijación de un máximo.

Es admisible el pacto que obliga a revisar el valor de tasación de la finca hipotecada al alza si ésta aumenta de valor durante la vigencia del préstamo.

La calificación registral no alcanza a las cláusulas meramente obligacionales que no tienen acceso al Registro.

El hecho de que el préstamo no sea exigible hasta el vencimiento final del plazo pactado, no convierte a esta hipoteca en una modalidad de hipoteca de máximo, de cuenta corriente.

El ámbito de la calificación no alcanza a la consideración de invalidez de ciertas cláusulas a la luz de la legislación de protección de consumidores y usuarios.

Resolución de 21-5-2008

(BOE 6-6-2008)

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 254 Y 255 DE LA LH. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRARIA EN GALICIA.

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. Si las fincas transmitidas se encuentran incluidas en una zona de especial protección agraria, de acuerdo con la legislación gallega, habrá de acreditarse la realización de las notificaciones previstas al efecto.

Resolución de 22-5-2008

(BOE 13-6-2008)

Registro de la Propiedad de Montánchez

LIBRO DE ACTAS: DILIGENCIA.

La diligencia de un libro de actas para una comunidad de propietarios que ni está inscrita, ni tampoco prevista registralmente su existencia, es posible, la nota marginal se sustituirá por la constancia de los datos en el libro auxiliar abierto al efecto.

Resolución de 26-5-2008
(BOE 13-6-2008)
Registro de la Propiedad de Iznalloz

MEDIOS DE PAGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

La calificación del Registrador ha de estar limitada a la comprobación de que no consta en la escritura calificada la negativa de las partes a identificar en todo o en parte los medios de pago empleados, pero no al examen concreto de la forma y términos exactos de dichos medios de pago.

Resolución de 29-5-2008
(BOE 24-6-2008)
Registro de la Propiedad de Enguera

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede pretenderse su rectificación a través del recurso gubernativo.

Resolución de 2-6-2008
(BOE 24-6-2008)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 37

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No cabe la cancelación de una anotación de embargo por virtud de una resolución judicial recaída en su procedimiento en el que no ha intervenido el titular de dicha anotación.

Resolución de 3-6-2008
(BOE 24-6-2008)
Registro de la Propiedad de Arzúa

DATOS DEL DOCUMENTO.

No cabe denegar la inscripción exigiendo unos datos que ya resultan del propio documento.