

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE**

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 22-11-2007

(*BOE* 11-1-2008)

Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 1

#### **INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

Para que pueda llevarse a cabo la inmatriculación de una finca es necesario acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los que resulten del título.

Resolución de 27-11-2007

(*BOE* 11-1-2008)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1-II

#### **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE DEMANDA.**

Si la demanda cuya anotación se pretende, no se limita a ejercitarse una acción declarativa de propiedad, sino que busca también modificaciones en la descripción registral de la finca que, evidentemente, afectan a la integridad del derecho de hipoteca inscrito, con lo que, por exigencias de trámite sucesivo, resulta necesario extender el llamamiento procesal al titular registral de dicha hipoteca.

Resolución de 1 y 3-12-2007

(*BOE* 15-1-2008)

Registro de la Propiedad de Valdemoro y Málaga, número 10

#### **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: EXTRANJEROS. NOTA DE CALIFICACIÓN: REQUISITOS.**

En el caso de que alguno de los comparecientes sea extranjero, ha de considerarse como NIF el número de la tarjeta de residencia, que sirve como sistema de identificación del mismo en España. La nota de calificación ha de ser debidamente notificada y debe contener los fundamentos jurídicos suficientemente explícitos para permitir el adecuado conocimiento de las razones que han generado el no acceso al Registro.

Resolución de 4-12-2007

(*BOE* 15-1-2008)

Registro de la Propiedad de Torrelavega, número 2

**INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. MONTES DEMANIALES.**

Para que pueda llevarse a cabo la inmatriculación de una finca es necesario acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los que resulten del título, sin que sea aplicable el margen del 10 por 100 que se prevé en materia de constatación registral de la referencia catastral. El informe previsto en el artículo 22 de la Ley de Montes sólo es exigible cuando la finca colinde con montes demaniales o con monte ubicado en término municipal donde existan montes demaniales.

Resolución de 5-12-2007. (Rectificada por Resolución de 17-1-2008)

(*BOE* 15 y 22-1-2008)

Registro de la Propiedad de Torrent, número 1

**TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN. SUSTITUCIÓN VULGAR.**

La voluntad del testador es la ley suprema de la sucesión y el criterio determinante a la hora de interpretar el testamento. Aunque la cláusula de sustitución vulgar a favor de la viuda previó sólo los casos de premoriencia e incapacidad, hay que considerar que debe ser ésta también llamada como heredera para el caso de renuncia de los dos hijos designados herederos, sin que proceda abrir la sucesión intestada a favor del padre del causante, y sin perjuicio de los derechos legitimarios de éste.

Resolución de 7-12-2007

(*BOE* 11-1-2008)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 6

**NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: ACTOS PARA LOS QUE NO ES EXIGIBLE.**

En tanto se trata de una intervención con mero carácter de asentimiento, que carece de trascendencia tributaria, no es imprescindible la constancia del NIF de la esposa del titular registral que comparece a prestar el consentimiento previsto en el artículo 1.320 del Código Civil.

Resolución de 10-12-2007  
(*BOE* 2-1-2008)

Publica la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Jaén, por la que, sin anular ni revocar la parte dispositiva de la Resolución de la DGRN, de 7 de enero de 2005, declara no ajustada a derecho la doctrina que contienen determinados fundamentos de derecho de la misma.

Resolución de 10-12-2007  
(*BOE* 03-1-2008)

Publica la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Alicante, por la que se revoca parcialmente la Resolución de la DGRN de 31 de marzo de 2005.

Resolución de 10-12-2007  
(*BOE* 15-1-2008)  
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 8

**ARRENDAMIENTOS URBANOS: RETRACTO. DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS.**

En tanto el artículo 25 de la LAU sólo prevé el derecho de retracto para el caso de venta, no cabe entenderlo aplicable a la dación en pago de deudas, dado que ésta no es absolutamente asimilable a aquélla, además de que el referido retracto arrendaticio ha de interpretarse restrictivamente. Todo ello sin perjuicio de la eventual existencia de un negocio simulado, cuestión no susceptible de apreciación por el Registrador.

Resolución de 11-12-2007  
(*BOE* 24-1-2008)  
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 8

**SUBROGACIÓN DE ACREDOR HIPOTECARIO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.**

Del texto de las escrituras —de subrogación y aclaratoria— calificadas, resulta un grado de confusión notable respecto a si en efecto la entidad titular del crédito hipotecario ha enervado el mecanismo de la subrogación a favor de la entidad que pretende tal sustitución, mediante el ofrecimiento al deudor de un acuerdo novatorio que iguale las condiciones que plantea la nueva entidad. Esta circunstancia plantea la necesidad de que se dilucide en un procedimiento judicial contradictorio y no en los estrechos límites del recurso gubernativo.

Resolución de 12-12-2007  
(*BOE* 25-1-2008)  
Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina

## RECURSO GUBERNATIVO: DERECHO FORAL ARAGONÉS. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: SUBASTA JUDICIAL.

De acuerdo con el Estatuto de Autonomía de Aragón, sólo queda limitada la competencia de resolución del recurso contra la calificación registral a los órganos jurisdiccionales aragoneses, cuando el objeto de dicho recurso sea relativo a Derecho Foral, es decir, privado, no otras materias como es la aplicación de la legislación aragonesa de VPO. La enajenación a través de subasta en procedimiento de apremio judicial queda, por su propia naturaleza, fuera del ámbito de aplicación de la referida normativa sobre VPO.

Resolución de 13-12-2007

(*BOE* 15-1-2008)

Registro de la Propiedad de Roquetas, número 2

## SUSTITUCIÓN VULGAR: INEFICACIA.

Si la sustitución vulgar ordenada por el testador no va a surtir efectos por haber fallecido el sustituido sin descendientes, tal extremo ha de acreditarse en los términos expuestos en el artículo 82 del Reglamento Hipotecario.

Resoluciones de 21-12-2007 y 14-1-2008

(*BOE* 15 y 29-1-2008)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3 y 4

## 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 Código Civil).

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 27-12-2007

(*BOE* 12-1-2008)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN.**

Si el Notario ha hecho el pertinente juicio de suficiencia del ámbito de las facultades representativas de un apoderado de una sociedad, en tanto el mismo goza del mismo valor que el que el Notario emite respecto a la capacidad natural de los comparecientes, no puede el Registrador revisar el citado juicio. El Registrador sólo califica la congruencia del juicio de suficiencia notarial con el contenido de la escritura otorgada, no de ésta con el poder en sí. El Notario, a través de su intervención, no sólo tutela los intereses de las partes, sino que también protege los de los terceros en el tráfico. Los Registradores han de respetar el carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General en los términos establecidos en la Legislación Hipotecaria.

Resolución de 3-1-2008

(*BOE* 6-2-2008)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

**OBRA NUEVA: LICENCIA. SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

Para la acreditación de que se ha obtenido la licencia de obras por silencio administrativo, es necesario acompañar la solicitud realizada al efecto, así como la declaración del declarante bajo su responsabilidad de que no ha recibido resolución expresa, siempre que haya pasado el plazo necesario para ello.

Resolución de 4-1-2008

(*BOE* 28-1-2008)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 2

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.**

Para practicar la inmatriculación por título público es necesario que la finca descrita en el título previo coincida con la que se refleja en el título

inmatriculador, y si existen diferencias que hagan dudar de esa identidad, habrá que complementarlo con la correspondiente acta de notoriedad.

Resolución de 4-1-2008  
(*BOE* 6-2-2008)

Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 3

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.**

La caducidad de las anotaciones preventivas se produce de forma automática una vez transcurridos los cuatro años de vigencia de las mismas, o el plazo de vigencia de su última prórroga, aunque formalmente no se haya realizado la cancelación de la referida anotación. Dicha caducidad impide la cancelación de cargas posteriores, dado que éstas han mejorado su rango.

Resolución de 5-1-2008  
(*BOE* 28-1-2008)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.**

Aunque en la resolución judicial no conste un mandamiento expreso de cancelación (dado que no había sido solicitado expresamente en el *petitum* de la demanda) los asientos posteriores a la anotación de demanda, practicados en virtud de títulos también posteriores, deben ser cancelados.

Resolución de 8-1-2008  
(*BOE* 29-1-2008)

Registro de la Propiedad de Antequera

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: SALVAGUARDA JUDICIAL DE LOS ASIENTOS.**

Si la finca se halla a nombre de persona distinta de aquélla con la que se ha seguido el procedimiento expropiatorio, no cabe practicar la inscripción al existir un defecto insubsanable. Además no puede pretenderse, por vía del recurso gubernativo, la cancelación de asientos ya practicados.

Resolución de 9-1-2008  
(*BOE* 6-2-2008)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 1

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.**

La nota de calificación ha de estar suficientemente fundamentada y no puede ser notificada al Notario autorizante por telefax. Si el título se presenta

nuevamente durante la vigencia del asiento de presentación no es procedente realizar nueva calificación hasta que dicho asiento caduque. Tratándose de unas capitulaciones otorgadas por dos cónyuges extranjeros, dado que su matrimonio no consta inscrito en el Registro Civil español, no puede exigirse la previa indicación de las mismas en el referido Registro Civil para poder inscribir la compra que los mismos hacen sometidos al régimen económico pactado en las capitulaciones.

Resolución de 10-1-2008  
(*BOE* 30-1-2008)

Registro de la Propiedad de Massamagrell

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO.**

Si el recurso se presenta pasado el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, procede la inadmisión por extemporáneo.

Resolución de 16-1-2008  
(*BOE* 6-2-2008)

Registro de la Propiedad de Concentaina

**REPARCELACIÓN URBANÍSTICA. VÍAS PECUARIAS.**

Resulta imprescindible que conste con total claridad la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, pues, entre otras cosas, ésta será determinante de la legislación aplicable (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia). Existiendo dentro de la unidad de actuación una vía pecuaria, en tanto ésta es titularidad demanial de la Comunidad Autónoma, debe ser objeto de previa desafectación por parte de ésta.

Resolución de 18-1-2008  
(*BOE* 14-2-2008)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 39

**RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMENTOS A CONSIDERAR. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

En el recurso gubernativo no pueden tenerse en consideración documentos no aportados al Registrador cuando éste realizó la calificación. No puede practicarse anotación del uso de la vivienda familiar ordenada en un procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral de la misma. Se trata de un obstáculo que surge del Registro y que puede ser objeto de calificación registral.

Resolución de 21-1-2008  
(*BOE* 13-2-2008)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 5

## **RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMENTOS A CONSIDERAR.**

En el recurso gubernativo no pueden tenerse en consideración documentos no aportados al Registrador cuando éste realizó la calificación.

Resolución de 22-1-2008  
(*BOE* 14-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Jávea

## **ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.**

Apareciendo la finca inscrita a nombre de dos cónyuges, sin especificación de cuota, casados en régimen de comunidad de un Derecho extranjero, a menos que se acredite que tal ordenamiento prevé otra cosa al respecto, no cabe anotar un embargo trabado sobre la mitad indivisa de la finca en un procedimiento dirigido sólo contra uno de los esposos y en el que se ha notificado al otro. Es imprescindible que dicho procedimiento se entable contra ambos.

Resolución de 23-1-2008  
(*BOE* 14-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

## **CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO: CANCELACIÓN. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POR PRESCRIPCIÓN.**

Para poder cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado de una venta en la que se instrumentó el pago del mismo por medio de letras, es necesario acreditar indubitablemente que las letras ahora inutilizadas son las mismas que representaban la citada deuda. El plazo de prescripción, a los efectos de verificar la cancelación por aplicación del artículo 82.5 de la LH, es de quince años.

Resolución de 24-1-2008  
(*BOE* 14-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Celanova

## **FUNDACIONES EXTRANJERAS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Es principio esencial de las fundaciones en el Derecho español el que sus fines sean de interés general. De acuerdo con la Ley estatal de Fundaciones, las entidades de este tipo que pretendan desempeñar su actividad de forma estable en España, están obligadas a inscribirse en el Registro español, cuestión imposible para una entidad que tenga fines de interés particular. Conforme a las reglas del principio de especialidad, no bastaría para practicar la inscripción el no mencionar en la misma la denominación «fundación», dado que así es como la entidad aparece identificada en la escritura de adquisición de las fincas cuya inscripción ahora se pretende.

Resolución de 25-1-2008

(*BOE* 14-2-2008)

Registro de la Propiedad de Pola de Laviana

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN.**

Si el Notario ha hecho el pertinente juicio de suficiencia del ámbito de las facultades representativas de un apoderado de una sociedad, en tanto el mismo goza del mismo valor que el que el Notario emite respecto a la capacidad natural de los comparecientes, no puede el Registrador revisar el citado juicio. El Registrador sólo califica la congruencia del juicio de suficiencia notarial con el contenido de la escritura otorgada, no de ésta con el poder en sí. El Notario, a través de su intervención, no sólo tutela los intereses de las partes, sino que también protege los de los terceros en el tráfico. Los Registradores han de respetar el carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General en los términos establecidos en la Legislación Hipotecaria.

Resolución de 26-1-2008

(*BOE* 14-2-2008)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9

**SUBROGACIÓN DE HIPOTECA, LEY 30/94, DE 30 DE MARZO: REQUISITOS.**

La subrogación parte de la base de la subsistencia del primitivo préstamo en sus originales condiciones, salvo en los aspectos modificados (tipo de interés), y no requiere formalmente un nuevo préstamo por el banco que se subroga, aunque es obvio que éste debe desembolsar la cantidad necesaria y que resultaba pendiente a la fecha de la subrogación.

Resolución de 30-1-2008

(*BOE* 20-2-2008)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2

**PARCELACIÓN URBANÍSTICA SIN LICENCIA. ARTÍCULO 79 DEL REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO.**

La correcta interpretación del artículo 79 exige que, para que se produzca el cierre definitivo del Registro respecto del acto parcelatorio realizado sin licencia, el acuerdo de incoación de expediente de disciplina urbanística sea presentado en el Diario antes del plazo de cuatro meses contados desde la nota marginal acreditativa de la remisión de la documentación al Ayuntamiento.

Resoluciones de 1-2-2008 y 8-2-2008

(*BOE* 25 y 26-2-2008)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4

**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 Código Civil).

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 2-2-2008

(BOE 20-2-2008)

Registro de la Propiedad de Falset

**RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA: NOTIFICACIÓN NOTA CALIFICACIÓN.**

Procede la inadmisión del recurso interpuesto fuera del plazo de un mes previsto en la ley para ello. Tratándose de un documento presentado al Registro por el procedimiento telemático, el Registrador puede y debe notificar su calificación por esta vía, que surtirá efectos plenos aunque el Notario no haga aceptación expresa de la misma.

Resolución de 4-2-2008

(BOE 20-2-2008)

Registro de la Propiedad de Concentaina

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA: REQUISITOS. ASIENTO DE PRESENTACIÓN.**

Las escrituras presentadas telemáticamente, fuera del horario de oficina, se presentarán en el momento hábil siguiente por su estricto orden atendiendo al sellado de tiempo. La copia electrónica de la escritura tiene una vigencia de sesenta días, pero para su presentación al Registro no es imprescindible que se remita en el mismo día de su expedición o en el siguiente.

Resolución de 5-2-2008  
(*BOE* 20-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Tacoronte

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.**

La interpretación que corresponde hacer en la actualidad del artículo 254 de la Ley Hipotecaria debe permitir la admisión de la diligencia notarial por la que se hace constar que en la matriz del protocolo figura nota de haberse exhibido copia autorizada en formato papel en la que figura nota de presentación a la Administración Tributaria competente, máxime considerando que a la fecha de la escritura en Canarias no era obligatoria la autoliquidación en el Impuesto de Sucesiones.

Resolución de 6-2-2008  
(*BOE* 20-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 2

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. PARTICIÓN DE HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.**

Dentro de las cuestiones que el Registrador ha de calificar cuando se trata de documentos judiciales, se hallan las relativas a la conexión del procedimiento con el Registro y los obstáculos que de éste puedan surgir, en aplicación de las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. Para inscribir una partición judicial de herencia es imprescindible la intervención procesal de la viuda del causante o de sus respectivos herederos, tanto por su cualidad de legitimaria, cuanto por su imprescindible intervención en la necesariamente previa liquidación de la sociedad de gananciales.

Resolución de 7-2-2008  
(*BOE* 20-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Falset

**HIPOTECA: CLÁUSULAS NO INSCRIBIBLES. NOTA DE CALIFICACIÓN: REQUISITOS.**

Cuando el Registrador decide no inscribir determinadas cláusulas de una escritura de hipoteca ha de confeccionar una nota con todos los requisitos previstos en el artículo 19 de la LH, en tanto estamos en presencia de una

denegación parcial. Tratándose de un caso anterior a la aplicación de la reciente reforma del artículo 12 de la LH, todas las estipulaciones de trascendencia real que no vayan a ser objeto de inscripción deben recogerse específicamente en la nota con determinación de los fundamentos de derecho que justifican su exclusión.

Resolución de 11-2-2008  
(*BOE* 28-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Concentaina

**RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA: REQUISITOS. ASIENTO DE PRESENTACIÓN.**

El informe que el Registrador ha de emitir en la tramitación del recurso gubernativo ha de limitarse a recoger las incidencias procedimentales que puedan resultar de interés para su resolución, sin que pueda introducir nuevas aportaciones de fondo ni especificaciones de las ya señaladas en la nota. Las Resoluciones de la DGRN tienen carácter vinculante desde su publicación en el Boletín. Las escrituras presentadas telemáticamente, fuera del horario de oficina, se presentarán en el momento hábil siguiente por su estricto orden atendiendo al sellado de tiempo. La copia electrónica de la escritura tiene una vigencia de sesenta días, pero para su presentación al Registro no es imprescindible que se remita en el mismo día de su expedición o en el siguiente.

Resolución de 12-2-2008  
(*BOE* 29-2-2008)  
Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN.**

Si el Notario ha hecho el pertinente juicio de suficiencia del ámbito de las facultades representativas de un apoderado de una sociedad, en tanto el mismo goza del mismo valor que el que el Notario emite respecto a la capacidad natural de los comparecientes, no puede el Registrador revisar el citado juicio. El Registrador sólo califica la congruencia del juicio de suficiencia notarial con el contenido de la escritura otorgada, no de ésta con el poder en sí. El Notario, a través de su intervención, no sólo tutela los intereses de las partes, sino que también protege los de los terceros en el tráfico. Los Registradores han de respetar el carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General en los términos establecidos en la Legislación Hipotecaria.