

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 10-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Calpe

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Apareciendo la finca inscrita a nombre de un hombre de nacionalidad rusa, con sujeción a su régimen económico-matrimonial, por título de compra, a menos que se acredite que tal ordenamiento prevé otra cosa al respecto, no cabe anotar un embargo trabado sobre la finca en un procedimiento dirigido sólo contra él y en el que se ha notificado a su esposa. Es imprescindible que dicho procedimiento se entable contra ambos.

Resolución de 16-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de La Orotava

OBRA NUEVA. SEGURO DECENAL: REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.

Si las obras consisten no sólo en la rehabilitación de un edificio, sino que suponen la reforma y ampliación, creando una nueva planta, no cabe entender excepcionada la exigencia de seguro decenal.

Resolución de 19-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Jávea

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN CUOTAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Considerando la naturaleza del régimen de propiedad horizontal como una situación de propiedad especial, y teniendo en cuenta el alcance y sentido de la fijación de una cuota para cada departamento, considera la Dirección General que la inscripción de un acuerdo de la Junta, por el que se modifican las cuotas de los diferentes pisos y locales, no es posible sin que conste en documento público el consentimiento individualizado de todos los titulares registrales de los mismos, dado que no cabe encuadrarlo (salvo en casos excepcionales como el de la redefinición de la contribución a los gastos comunes) dentro de la categoría de los llamados actos colectivos en los que basta el mero acuerdo de la Junta.

Resolución de 20-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Baza

MONTES PÚBLICOS. EXCESOS DE CABIDA.

No es posible practicar la inscripción de un exceso de cabida en una finca colindante con monte público, cuando se ha remitido un informe desfavorable de la Comunidad Autónoma, aunque el monte sea titularidad de un Ayuntamiento, dado que el espíritu de la legislación de montes es evitar la invasión de zonas emanales, sin que la mera interpretación literal deba implicar que el informe al respecto sólo pueda emitirlo el Ayuntamiento titular.

Resolución de 23-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO. ACREDITACIÓN DE LA NO SUJECIÓN AL ITPOAJD.

La función de control que el artículo 254 de la LH encomienda al Registrador comprende la apreciación, sin perjuicio de la definitiva decisión sobre la materia que compete a la Administración Tributaria, respecto a la sujeción o no sujeción del acto objeto de inscripción. La aceptación de una hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social es un claro caso de no sujeción, y exigir la previa presentación a liquidación supone una multiplicación inapropiada de los trámites necesarios para la inscripción.

Resolución de 24-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Olmedo

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTOS SUBSANABLES: PRÓRROGA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 96 de la LH y 205 del RH, las anotaciones preventivas por defecto subsanable, cuando éste consista en la

falta de previa inscripción de la finca, son susceptibles de una segunda prórroga por un plazo que no exceda de un año. Entra dentro de las facultades calificadoras en relación con los documentos judiciales, la apreciación de si el procedimiento registral admite o no una segunda prórroga de las anotaciones preventivas.

Resolución de 27-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro de la Propiedad de Llerena

RETROACCIÓN DE LA QUIEBRA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

No puede practicarse la cancelación de asientos registrales en virtud de una sentencia por la que se declara la retroacción de la quiebra, en tanto no consta que los titulares hayan sido parte en el procedimiento y además no se practicó en su momento anotación preventiva que publicara el alcance de dicha quiebra.

Resolución de 30-4-2007

(BOE 5-6-2007)

Registro de la Propiedad de Jávea

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. BIENES INSCRITOS CON SUJECIÓN AL RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Hallándose inscrita una finca a nombre de una persona extranjera con sujeción a su régimen económico-matrimonial, no puede anotarse un embargo trabado en procedimiento dirigido sólo contra su cónyuge. Para su anotación no basta notificárselo al cónyuge no apremiado, sino que habrá que dirigir el procedimiento también contra él, o acreditar que conforme a ese derecho extranjero procede el embargo en los términos en que ha sido ordenado.

Resolución de 3-5-2007

(BOE 19-6-2007)

Registro de la Propiedad de Barbate

EXPEDIENTE DE DOMINIO: INMATRICULACIÓN. MONTES. SILENCIO ADMINISTRATIVO. CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Conforme al artículo 22 de la Ley de Montes, transcurridos tres meses desde la solicitud del preceptivo informe a la Consejería de Medio Ambiente respecto de la inmatriculación de un monte ordenada por Auto aprobatorio de un expediente de dominio, si la Administración no ha contestado, se produce el silencio positivo y el Registrador ha de inscribir. Cualquiera que sea el medio utilizado, para la inmatriculación de una finca ha de aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica.

Resolución de 4-5-2007

(BOE 5-6-2007)

Registro de la Propiedad de Gerona, número 1

SEGURO DECENAL: VALOR ASEGURADO.

La exigencia establecida en la Ley de Ordenación de la Edificación respecto a que el valor asegurado por seguro decenal sea como mínimo el correspondiente al coste final de la ejecución de la misma, no significa que haya de coincidir con el valor que los interesados dan en la escritura, dado que éstos son conceptos distintos.

Resolución de 7-5-2007

(BOE 19-6-2007)

Registro de la Propiedad de Villena

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA: REQUISITOS. COMUNIDAD DE BIENES.

De los artículos 67 a 69 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se infiere con claridad que para practicar anotación preventiva de demanda contencioso-administrativa, es necesario que conste que han sido debidamente notificados en el procedimiento los titulares registrales de dominio y cargas de la finca y que se ha prestado la pertinente caución. No basta notificar a una comunidad de bienes, dado que ésta carece de personalidad jurídica. Han de ser notificados los titulares registrales propiamente dichos.

Resolución de 8-5-2007

(BOE 15-6-2007)

Registro de la Propiedad de Cocentaina

ACTA DE FIN DE OBRA: TERMINACIÓN PARCIAL. SEGURO DECENAL.

Aunque no es el supuesto habitual, puede practicarse nota marginal de terminación de obra sólo respecto de una de las viviendas del edificio y de los elementos comunes, aportando póliza de seguro decenal con relación a las partes terminadas.

Resolución de 9-5-2007

(BOE 19-6-2007)

Registro de la Propiedad de Daimiel

OBRA NUEVA. COMUNIDAD VALENCIANA. SEGURO DECENAL: AUTOPROMOTOR.

La excepción legal del seguro decenal en los casos de autopromotor de vivienda unifamiliar para uso propio es aplicable al caso de la Comunidad Valenciana, aunque las características constructivas no sean las viviendas sitas en

parcelas independientes, sino edificación en altura. Si bien cuando se pretenda enajenar alguno de los pisos y no se den las circunstancias precisas para que se exonere al transmitente será preciso constituir el seguro sobre todo el edificio.

Resolución de 10-5-2007

(BOE 19-6-2007)

Registro de la Propiedad de Albacete, número 3

PERMUTA POR OBRA FUTURA. CONDICIÓN RESOLUTORIA.

El hecho de que conste ya inscrita una permuta por obra no impide el acceso al Registro de un contrato transaccional por el que las partes introducen un condición resolutoria en garantía de determinadas obligaciones, dado que la cláusula resolutoria puede ser empleada en todo tipo de contratos sinalagmáticos y tiene en sí misma trascendencia jurídico-real.

Resolución de 11-5-2007

(BOE 21-6-2007)

Registro de la Propiedad de Barbate

RECURSO GUBERNATIVO: INADMISIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Al margen de otros defectos formales que no procede entrar a valorar, el recurso no puede ser admitido por cuanto se impugna un asiento ya practicado, el cual está bajo la salvaguardia de los Tribunales y no es el mencionado recurso el cauce adecuado para discutir su eventual improcedencia.

Resolución de 12-5-2007

(BOE 21-6-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO.

Reitera el Centro Directivo el carácter meramente procedimental y no argumental del informe que ha de emitir el Registrador en la tramitación del recurso gubernativo. Cuando no se ha acreditado debidamente la privatividad de la adquisición ha de practicarse la inscripción con carácter presuntivamente ganancial. No obstante, si se solicita la inscripción privativa y el cónyuge del adquirente comparece y da conformidad a la globalidad de la escritura, aunque no utilice palabras rituarías, procede la inscripción con carácter privativo por confesión.

Resolución de 16-5-2007

(BOE 21-6-2007)

Registro de la Propiedad de Almería, número 4

DERECHO DE RETRACTO ADMINISTRATIVO: ESPACIOS NATURALES EN ANDALUCÍA. DERECHO DE PROPIEDAD.

El ejercicio del derecho de retracto reconocido a favor de la Comunidad Autónoma en la legislación sobre espacios naturales protegidos, en tanto está referido a cuestiones atributivas del derecho de propiedad privada, y no supone una actuación de la Administración con facultad de *imperium*, no puede llevarse a efecto mediante resolución administrativa. Para la inscripción será preciso sentencia dictada en procedimiento judicial civil. Puesto que no estamos ante un «acto administrativo», sino lo que se denomina un «acto de la administración», la competente no es la jurisdicción contenciosa, sino la civil.

Resolución de 17-5-2007

(BOE 21-6-2007)

Registro de la Propiedad de Alcorcón, número 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. SENTENCIA DECLARATIVA. FIRMEZA DE RESOLUCIONES DICTADAS EN REBELDÍA.

Aunque legalmente es posible la rectificación del Registro mediante una sentencia declarativa del dominio sin necesidad de actos específicos de ejecución, en el caso concreto no cabe tal rectificación porque la propia resolución judicial rechaza la pretensión del demandante en tal sentido. Ha de acreditarse el transcurso de los plazos establecidos en la LEC para la interposición de la acción de rescisión por el rebelde, a los efectos de poder practicar inscripción definitiva y no mera anotación preventiva.

Resolución de 19-5-2007

(BOE 15-6-2007)

Registro de la Propiedad de Lorca, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL. RESERVA DE DERECHO DE VUELO.

La reserva del derecho de vuelo a favor del promotor de un edificio dividido en propiedad horizontal supone una excepción a las normas generales de esta forma especial de organización de la propiedad. En consecuencia, ha de ser interpretada de forma estricta, con lo que, si se han incumplido las condiciones de ejercicio pactadas al constituir la reserva, no es posible practicar la inscripción de la declaración de obra nueva y la modificación de cuotas de la propiedad horizontal con la sola intervención del promotor titular de dicho derecho de vuelo.

Resolución de 21-5-2007

(BOE 15-6-2007)

Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 2

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CREACIÓN DE TÍTULOS *AD HOC*. RECURSO GUBERNATIVO.

Habiéndose presentado el recurso antes de la emisión de la calificación por el Registrador sustituto, es evidente que el plazo se computa desde la notificación de la calificación inicial. Para la acreditación de la representación que ostenta el recurrente, hay que estar a lo previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin que sea necesario que la misma conste en escritura pública. Los documentos aportados después de la calificación recurrida no podrán ser tenidos en cuenta al resolver el recurso.

La inmatriculación por título público exige que los títulos que sirven de base a la misma no hayan sido creados *ad hoc*, y que tal circunstancia sea evidente y susceptible en consecuencia de ser apreciada en el ámbito de la actuación calificadora. Tal es el caso en el que el título previo está constituido por una compraventa en la que adquiere el marido con carácter privativo por confesión, y el título directamente inmatriculador es la escritura de aportación a la sociedad de gananciales otorgada ante la misma Notaría y en número consecutivo de protocolo.

Resolución de 22-5-2007

(BOE 16-6-2007)

Registro de la Propiedad de Antequera

OBRA NUEVA: TÉCNICO COMPETENTE.

El visado del colegio profesional correspondiente constituye medio suficiente para acreditar la competencia del técnico que certifica la antigüedad de una obra a los efectos de lo previsto en el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 23-5-2007

(BOE 16-6-2007)

Registro de la Propiedad de Cuéllar

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO.

La elevación a público de un negocio de adjudicación de parcela sobrante celebrado en su día entre un Ayuntamiento y una determinada persona, requiere que concurren todas las partes del negocio o sus respectivos herederos, no bastando la intervención del heredero que terminó siendo único titular de la finca.

Resolución de 24-5-2007

(BOE 16-6-2007)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: COMPETENCIA JUDICIAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

El Registrador puede calificar la competencia del Juzgado al calificar un Auto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria,

dado que es una de las cuestiones esenciales previstas en el artículo 100 del RH, y considerando que la LEC prevé de manera imperativa el Juez competente en estos casos.

Resolución de 25-5-2007

(BOE 22-6-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 3

RATIFICACIÓN: RETROACTIVIDAD. ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN DE PAGOS: EFECTOS.

La ratificación hecha por el adquirente respecto de una escritura de ejercicio extrajudicial de un retracto de comuneros en la que había estado representado verbalmente por determinada persona, surte plenos efectos retroactivos sin perjuicio de terceros. La inscripción podrá verificarse aunque conste anotada la situación de suspensión de pagos del enajenante, dado que la escritura ahora ratificada es anterior a dicha anotación.

Resolución de 26-5-2007

(BOE 25-6-2007)

Registro de la Propiedad de Cangas

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE ANEJOS.

La desvinculación de anejos no es un acto equiparable a la segregación de elementos privativos, y por tanto, no se encuentra amparada por la cláusula estatutaria que permite esta última operación sin autorización de la Junta.

Resolución de 28-5-2007

(BOE 23-6-2007)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 17

INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES. FORMA DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS. FIRMEZA DE RESOLUCIONES DICTADAS EN REBELDÍA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. RECURSO GUBERNATIVO.

Los documentos no aportados al Registrador al hacer su calificación no pueden ser tenidos en cuenta en el recurso. La calificación de documentos judiciales alcanza a la congruencia de la resolución con el procedimiento. La ejecución de una sentencia que condena al demandado a elevar a público un contrato privado de venta, en aplicación de lo previsto en el segundo apartado del artículo 708 de la LEC, en combinación con los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria, implica la necesidad de que a los efectos de la inscripción se otorgue la oportuna escritura pública, sin que baste el mandamiento judicial derivado de la fase de ejecución. Ha de acreditarse el transcurso de los plazos establecidos en la LEC para la interposición de la acción de rescisión por el rebelde, a los efectos de poder practicar inscripción definitiva y no mera anotación preventiva.

Resoluciones de 30-5, 1 y 2-6-2007
(BOE 22-6-2007)

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.

Resolución de 31-5-2007
(BOE 22-6-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

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

El procedimiento registral está sujeto al cumplimiento de formalidades ineludibles que han de ser observadas, entre las que tienen especial relevancia la de fundamentar debidamente las notas de calificación negativas, sin que quepa trasladar al informe que ha de emitirse en el recurso gubernativo tal fundamentación, dado que éste tiene un alcance meramente procedimental. 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, aún cuando no se haya acreditado la inscripción en el Registro Mercantil del poder. 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. 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 1-6-2007
(BOE 21-6-2007)

Registro de la Propiedad de Torrijos

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, aún cuando no se haya acreditado la inscripción en el Registro Mercantil del poder. 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 4-6-2007

(BOE 18-6-2007)

Registro de la Propiedad de Belorado

RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. ASIENTO DE PRESENTACIÓN. ESCRITURA ELECTRÓNICA. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

El recurso gubernativo puede ser admitido y ha de ser resuelto aunque la Registradora haya procedido a inscribir el documento inicialmente calificado negativamente, puesto que, sostiene el Centro Directivo, en realidad no hay rectificación del criterio que fundó tal nota de calificación, sino inscripción previa subsanación de los defectos alegados.

La Dirección General realiza una serie de comentarios de interpretación de la normativa vigente, llegando a la conclusión de que debe distinguirse entre el acuse de recibo digital de la presentación de un título telemáticamente (que se realiza automáticamente por el propio sistema electrónico del Registro, siempre con un contenido mínimo que permita determinar el Registro remitente, especificando los datos de identificación del documento, número de entrada y fecha y hora de presentación), y la notificación de haberse practicado el asiento de presentación que habrá de efectuar personalmente el Registrador con su firma electrónica en el mismo día (si se recibe el documento en horas de despacho) o al día siguiente (si se presenta fuera de dichas horas).

Es indiferente, a los efectos de la inscripción, que el instrumento público se autorice en una fecha y que la copia autorizada electrónica se remita al Registro en otra distinta. Tampoco es necesario que la expedición de copia electrónica y la remisión de la misma sean actos simultáneos. Para la inscripción no es preciso que se trate de una primera copia. En el caso de la escritura electrónica, el Notario tiene la consideración de presentador *ex lege* (art. 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y no debe acreditar ninguna autorización especial para ello.

Resolución de 5-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9

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, aún cuando no se haya especificado que está salvada la situación de conflicto de intereses en que se halla incurso el apoderado. 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 5-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 10

JUICIO NOTARIAL DE CONOCIMIENTO O IDENTIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

El juicio de conocimiento o identificación de los comparecientes en la escritura, que hace el Notario autorizante, goza de la protección de la fe pública notarial. El Registrador sólo puede oponerse a la inscripción si aprecia discrepancias respecto de los asientos registrales que sean de consistencia. El principio de prioridad impide tener en cuenta a la hora de calificar un documento otros que hayan sido posteriormente presentados.

Resolución de 6-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Alcobendas, número 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN. DISCREPANCIAS EN EL CONTENIDO DEL TÍTULO.

Cuando existan discrepancias entre el título presentado y el contenido de la comunicación por fax que causó el asiento de presentación, lo procedente es practicar un nuevo asiento de presentación, perdiendo su prioridad el primitivo. Sin embargo, si se trata de un caso en el que sólo se aprecian contradicciones o referencias confusas en el contenido del título, pero sin suficiente entidad para desvirtuar la claridad del acto inscribible, no puede por ello rechazarse la inscripción solicitada.

Resolución de 6-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 42

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PRESENTACIONES SUCESIVAS. DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD. APORTACIONES A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Aunque las últimas reformas introducidas en la legislación hipotecaria han conducido a una clara administrativización del procedimiento registral, son de aplicación preferente las normas propiamente hipotecarias sobre la materia. En este sentido, como ha declarado la Dirección General en numerosas Resoluciones, una vez vencido un asiento de presentación, puede volver a presentarse el mismo documento para una nueva calificación, calificación que tendrá autonomía plena con independencia de la que se hubiere realizado con anterioridad, abriendo un nuevo plazo de interposición de recurso, sin que sea de aplicación el principio de Derecho Administrativo conocido como «doctrina del acto consentido».

La libertad de contratación que existe entre los cónyuges, así como el reconocimiento jurisprudencial del negocio autónomo con causa propia de aportación a la sociedad de gananciales, permiten que en una disolución de una comunidad romana, surgida de una partición hereditaria, en la que se adjudica a uno de los condueños la totalidad de la finca, compareciendo su cónyuge, pueda determinarse que unas tres cuartas partes de la finca se inscriban con carácter ganancial.

Resolución de 7, 15, 25 y 26-6-2007

(BOE 4, 13 y 25-7-2007)

Registro de la Propiedad de Jávea

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Apareciendo la finca inscrita a nombre de dos cónyuges en proindiviso, 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 7-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 35

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Constando agotada la cabida de la finca matriz, no cabe inscribir dos segregaciones respecto de la misma. La rectificación del Registro no cabe instarla por vía del recurso gubernativo.

Resolución de 8-6-2007

(BOE 3-7-2007)

Registro de la Propiedad de Chiva

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS RESPECTO DE LOS SUBADQUIRENTES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

En aplicación del principio de tracto sucesivo, y en tanto no han tenido parte en el procedimiento los subadquirentes, no es posible practicar las cancelaciones ordenadas en un proceso judicial de resolución de una cesión a cambio de alimentos garantizada con condición resolutoria. Puede el Registrador calificar este extremo en tanto existe una situación de indefensión para esos subadquirentes, puesto que tampoco se había practicado en su día anotación preventiva de demanda.

Resolución de 8-6-2007

(BOE 4-7-2007)

Registro de la Propiedad de Torrelavega, número 2

INMATRICULACIÓN: DATOS DESCRIPTIVOS DE LA FINCA.

No hay inconveniente en hacer constar en la descripción de una finca que se inmatricula la referencia a que en su interior existen determinados elementos constructivos destinados al mejor aprovechamiento del agua, porque eso no prejuzga la existencia de tal aprovechamiento.

Resolución de 9-6-2007

(BOE 7-7-2007)

Registro de la Propiedad de Carmona

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INTERPOSICIÓN DE UN RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: TÍTULO PARA PRACTICARLA.

Aunque es posible la práctica de una anotación preventiva de la interposición de un recurso contencioso-administrativo por el que se impugna un proyecto de reparcelación, el único título apto para conseguirlo es el mandamiento expedido por el Juez competente.

Resolución de 11-6-2007

(BOE 7-7-2007)

Registro de la Propiedad de Arzúa

INMATRICULACIÓN. OBRA NUEVA: ANTIGÜEDAD.

Tratándose de una inmatriculación de una finca que contiene una edificación que aparece descrita como tal en los títulos traslativos de la misma desde 1966, no hace falta que la antigüedad se acredite mediante la certificación catastral, dado que es impensable que exista desde 1966 una edificación que no existe en realidad.

Resolución de 12-6-2007

(BOE 7-7-2007)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SU INCOACIÓN. PRINCIPIO DEL *NUMERUS CLAUSUS*.

Aunque la falta de previsión expresa de la ley y el clásico principio de *numerus clausus* llevarían a considerar que no cabe anotación preventiva de la incoación de un expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, la posición de la doctrina en casos análogos y la tendencia claramente matizadora de ese principio de lista cerrada que se deduce de lo previsto en el artículo 727.6.º de la LEC, permiten su práctica siempre que se den tres requisitos: que haya un interés digno de protección; que no sea contraria al sistema registral, y que se considere útil para el aseguramiento de los resultados del procedimiento.

Resolución de 13-6-2007

(BOE 7-7-2007)

Registro de la Propiedad de Jávea

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: TÍTULOS REZAGADOS.

No es posible inscribir una escritura de segregación y venta de una parte de un local destinada a aparcamientos, cuando con anterioridad a su presentación han accedido al Registro documentos por los que diferentes titulares han adquirido participaciones del local matriz. No puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares.

Resolución de 14-6-2007

(BOE 7-7-2007)

Registro de la Propiedad de Valls

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO: CASOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No es inscribible un expediente de dominio de reanudación de tracto si el que lo ha instado ha adquirido su derecho del último titular registral. La congruencia del procedimiento y la resolución recaída son objeto de calificación por el Registrador conforme al artículo 100 del RH.

Resolución de 18-6-2007

(BOE 13-7-2007)

Registro de la Propiedad de Nules, número 1

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: TRASLADO DE CARGAS. SUBROGACIÓN REAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA: TÍTULO FORMAL.

Las cargas que afectan a las fincas de origen, aportadas a una reparcelación, sólo pueden gravar las fincas adjudicadas en pago del aprovechamiento urbanístico de las mismas por aplicación del principio de subrogación real. Para trasladar las anotaciones preventivas en cuestión a otras fincas distintas es necesario una resolución judicial dictada en un procedimiento dirigido contra los titulares registrales de esas fincas.

Resolución de 19-6-2007

(BOE 20-7-2007)

Registro de la Propiedad de Tías

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Se resumen los requisitos que han de darse para la reinscripción de la finca a nombre del transmitente que tiene a su favor la condición resolutoria: 1. Aportar el título del que resulta la condición; 2. Notificación judicial o notarial al adquirente, de la que no resulte oposición, o, en su defecto, resolución judicial acreditativa de que ha tenido lugar el incumplimiento; 3. Documento acreditativo de haberse hecho la consignación de la totalidad del precio que ha de restituir el adquirente al transmitente, sin que quepa detraer nada en virtud de la cláusula penal; 4. Respecto a los terceros adquirentes de derechos sobre la finca, se exige lo mismo que en relación al primer adquirente.

Resolución de 20-6-2007

(BOE 20-7-2007)

Registro de la Propiedad de Ceuta

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.

Hallándose la sociedad de gananciales disuelta, pero figurando todavía inscrita la finca a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, caben tres hipótesis a la hora de poder anotar un embargo: *a)* Embargo de la finca concreta: será preciso dirigir el procedimiento contra los dos cónyuges o sus respectivos herederos; *b)* Embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponda en la masa ganancial, que se practica sobre los bienes o derechos que especifique el mandamiento: basta dirigir el procedimiento contra el cónyuge deudor (art. 166.1 *in fine* del RH); *c)* Embargo de los derechos que sobre un concreto bien ganancial correspondan a uno de los cónyuges cuando se realice la liquidación: este embargo carece de sustantividad y no es susceptible de anotación.

Resolución de 21-6-2007

(BOE 20-7-2007)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 1

SUSTITUCIÓN VULGAR. DERECHO DE ACRECER. RENUNCIA A LA HERENCIA.

De acuerdo con la letra del artículo 774 del Código Civil, la sustitución vulgar sin expresión de casos comprende no sólo los de premoriencia, sino también los de renuncia o incapacidad. En caso de renuncia del sustituido, sólo habrá lugar al derecho de acrecer si se acredita que no existen descendientes del mismo que tengan el carácter de sustitutos vulgares.

Resolución de 22-6-2007

(BOE 20-7-2007)

Registro de la Propiedad de Castrojeriz

**EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO
INTERRUMPIDO. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA.**

Aunque es posible la reanudación del tracto sólo referida a una porción de la finca, previa segregación de la misma, es imprescindible que se acredite la obtención de la oportuna licencia urbanística.

Resolución de 23-6-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 30

PARTICIÓN DE HERENCIA. LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES. REBELDÍA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Para inscribir una entrega de legado ordenada judicialmente, es preciso que el procedimiento se haya dirigido contra los herederos de los dos cónyuges titulares registrales, dado que todos ellos son los titulares de las facultades dispositivas respecto de esa finca. Se entiende igualmente que han de transcurrir los plazos máximos previstos en el artículo 502 de la LEC para la inscripción de una sentencia dictada en rebeldía. La calificación de documentos judiciales alcanza a examinar si han sido citados aquéllos a quienes el Registro reconoce algún derecho que pueda verse afectado por el procedimiento.

Resolución de 27-6-2007

(BOE 25-7-2007)

Registro de la Propiedad de Villacarriedo

**PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.
CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

Para inscribir una partición judicial de herencia respecto de una finca que se halla inscrita a nombre de un matrimonio con carácter ganancial, es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra los herederos de ambos cónyuges, dado que resulta imprescindible la previa liquidación de la sociedad de gananciales. La calificación de documentos judiciales alcanza a examinar si han sido citados aquéllos a quienes el Registro reconoce algún derecho que pueda verse afectado por el procedimiento.

Resolución de 28-6-2007

(BOE 25-7-2007)

Registro de la Propiedad de Albocácer

PARTICIÓN DE HERENCIA. PATRIA POTESTAD.

Hallándose un menor representado por su madre en ejercicio de la patria potestad, y no concurriendo conflicto de intereses, no es necesaria la aprobación judicial de la partición de herencia, sin que la realización de adjudicaciones de bienes concretos implique exceder de lo meramente particional.

Resolución de 29-6-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Massamagrell

REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA REGISTRAL.

No existiendo una diferencia de superficie superior al 10 por 100 entre la que figura en el Registro y la que resulta del Catastro, y cumpliéndose los demás presupuestos establecidos en la legislación, no puede la Registradora oponer duda fundada que impida el reflejo registral de la referencia catastral de una finca.

Resolución de 30-6-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 6

ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

La caducidad de las anotaciones preventivas se produce de forma automática, quedando extinguidas, y consideran que es como si nunca hubieran existido. En consecuencia los gravámenes y cargas posteriores avanzan un puesto y no se verán registralmente afectados por la anotación caducada. Por ello, hallándose la finca inscrita a nombre de persona distinta del ejecutado, no será posible la inscripción del auto de adjudicación ni la cancelación de las cargas posteriores, si dicho auto y mandamiento judicial se presentan en el Registro cuando la anotación ya ha caducado.

Resolución de 2-7-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Vinarós

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES DE CONCEPTO. PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN.

Habiendo quedado ya inscrito un proyecto de reparcelación en virtud de una resolución administrativa firme, no es posible rectificar el carácter y modalidad de la titularidad de una de las fincas adjudicadas (ganancial por privativo) sino contando con el consentimiento del titular afectado o mediante resolución judicial dictada en un procedimiento seguido con dicho titular, por cuanto se trata de un error de concepto, y no de un simple error material, y, además ha de respetarse el procedimiento de revisión de los actos administrativos.

Resolución de 3-7-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Sitges

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES.

La resolución judicial por la que se declara que el demandante es titular de un determinado porcentaje del capital social de una sociedad que aparece como titular registral de una finca, no tiene acceso al Registro de la Propiedad, sino que debe reflejarse en el libro registro de socios de dicha entidad.

Resolución de 4-7-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO: TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

Si existen varias transmisiones que no han tenido acceso al Registro, se puede técnicamente hablar de interrupción del tracto, siendo posible la subsanación de este problema a través de un expediente de dominio, y ello aunque todas esas transmisiones no inscritas consten en escritura pública.

Resolución de 5-7-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Huelva, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRESUNCIÓN DE PRIVATIVIDAD DE LAS DEUDAS.

Las deudas contraídas por uno de los cónyuges se presumen privativas de éste, siendo necesario para desvirtuar esta presunción, la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo.

Resolución de 6-7-2007

(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2

VIVIENDA FAMILIAR: ATRIBUCIÓN DEL USO. RECURSO GUBERNATIVO.

Si la vivienda familiar está inscrita a nombre de la esposa con carácter privativo, carece de sentido hacer constar registralmente la atribución judicial del uso de la misma en un procedimiento de divorcio, dado que ese uso ya lo ostenta como contenido del derecho de propiedad. No pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos no aportados en el momento de la calificación recurrida.

Resolución de 9, 10, 11 y 12-7-2007
(BOE 31-7-2007)

Registro de la Propiedad de Écija, Utrera, número 2, Sevilla, número 8 y Orgaz

DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS FISCALES.

La dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito, transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero. A los efectos de la inscripción resulta necesario que intervenga la entidad acreedora prestando su consentimiento, y que se determine el importe de la deuda en cuya satisfacción se transmiten los bienes. En los casos en que de una manera evidente conste la no sujeción o la exención al pago del impuesto, debe el Registrador practicar la inscripción sin necesidad de que se acredite la oportuna nota de la Administración Tributaria.

Resolución de 13-7-2007
(BOE 3-8-2007)

Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares

SERVIDUMBRE: CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Constando inscrita una servidumbre y no resultando del título de su constitución previsión alguna al respecto, sólo será posible la cancelación de su inscripción contando con el consentimiento de su titular, o mediante resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra el mismo.

Resolución de 14-7-2007
(BOE 3-8-2007)

Registro de la Propiedad de La Laguna, número 2

CONVENIO URBANÍSTICO: LEGISLACIÓN CANARIA. ESCRITURA PÚBLICA. RECURSO GUBERNATIVO.

Aunque se haya producido la subsanación del defecto apreciado por el Registrador en su nota, practicándose la correspondiente inscripción, si ello ha sucedido después de interpuesto el recurso, ésta ha de ser resuelto por el Centro Directivo. Conforme a la legislación urbanística canaria, los convenios urbanísticos de gestión han de ser elevados a escritura pública para su acceso al Registro, siendo por tanto este requisito de imprescindible cumplimiento para la inscripción.

Resolución de 16-7-2007
(BOE 3-8-2007)

Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 1

FUNDACIONES: ACEPTACIÓN DE HERENCIA. BENEFICIO DE INVENTARIO.

Conforme a la letra del artículo 22 de la Ley de Fundaciones, la aceptación de herencias a las que las mismas sean llamadas, se considerará siempre hecha a beneficio de inventario, aun cuando no se haga manifestación expresa al respecto. El beneficio de inventario se contrae al fin económico de la limitación de responsabilidad por las deudas hereditarias, pero en absoluto impide al heredero que goza del mismo la posibilidad de inscribir su adquisición hereditaria.

Resolución de 16-7-2007

(BOE 3-8-2007)

Registro de la Propiedad de Ribadeo

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO. RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO INSCRIBIBLE.

El Registrador debe actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones aritméticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado, atendidas las reglas del sano juicio y la escasa entidad de la falta, pero nunca puede exigírsele que deduzca la voluntad de las partes sobre las cuestiones esenciales del acto inscribible, cuando éstas no han manifestado nada al respecto.

Resolución de 16-7-2007

(BOE 3-8-2007)

Registro de la Propiedad de Cogolludo

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA: CANCELACIÓN.

Constando prorrogada y no caducada la nota marginal de iniciación de expediente de compensación urbanística, no es posible practicar la cancelación sin aportar los documentos que demuestren que la finca no está afectada al referido proyecto de compensación. No puede dilucidarse en el recurso gubernativo si la prórroga de la citada nota fue o no correcta.

Resolución de 17-7-2007

(BOE 6-8-2007)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

No puede cancelarse una inscripción en virtud de una resolución recaída en un procedimiento contencioso-administrativo, dado que el titular registral no consta que haya sido oportunamente demandado. Existe un obstáculo derivado del Registro que puede ser calificado por el Registrador.

Resolución de 18-7-2007

(BOE 7-8-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 6

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

No corresponde al Registrador calificar aquellos extremos del título que no son directamente generadores de la mutación jurídico-real objeto de inscripción. Así no puede abordar aspectos referentes a la comparecencia de una persona en concepto de tutor de otra cuando esta última no es titular transigente ni adquirente de la finca.

Resolución de 19-7-2007

(BOE 6-8-2007)

Registro de la Propiedad de Lorca, número 1

ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

La caducidad de las anotaciones preventivas se produce de forma automática, quedando extinguidas, y consideran que es como si nunca hubieran existido. En consecuencia los gravámenes y cargas posteriores avanzan un puesto y no se verán registralmente afectados por la anotación caducada. Por ello no será posible cancelar esas cargas posteriores, con independencia de su orden de preferencia extrarregistral, si el mandamiento judicial se presenta en el Registro cuando la anotación ya ha caducado. Existe un obstáculo derivado del Registro que puede ser calificado por el Registrador.

Resolución de 19-7-2007

(BOE 7-8-2007)

Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TIPO DE TASACIÓN PARA SUBASTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DOCUMENTOS JUDICIALES.

Aunque el respeto en el ámbito del procedimiento de ejecución sumaria al tipo pactado para subasta en la escritura de hipoteca es de gran importancia para la salvaguarda de los intereses de acreedor, deudor y tercer poseedor, tal extremo escapa al control que conforme al artículo 132 de la LH y 100 del RH puede realizar el Registrador al calificar este tipo de documentos.

Resolución de 19-7-2007

(BOE 7-8-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL DOCUMENTOS JUDICIALES.

Para la inscripción de un Auto de adjudicación dictado en procedimiento de testamentaria es necesario que se acredite por documento público que todos los titulares registrales o sus respectivos herederos han sido parte en el procedimiento.

Resolución de 19-7-2007

(BOE 7-8-2007)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 4

SEGURO DECENAL: VALOR ASEGURADO. NOTA DE CALIFICACIÓN: NOTIFICACIÓN.

La exigencia establecida en la Ley de Ordenación de la Edificación respecto a que el valor asegurado por seguro decenal sea como mínimo el correspondiente al coste final de la ejecución de la misma, no significa que haya de coincidir con el valor que los interesados dan en la escritura, dado que éstos son conceptos distintos. El fax no es procedimiento adecuado para notificar la nota de calificación, a menos que el Notario haya autorizado previamente este extremo.

Resolución de 20-7-2007

(BOE 17-8-2007)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 3

CONTADOR PARTIDOR: FACULTADES. PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGADO DE PARTE ALÍCUOTA. ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA. LIQUIDACIÓN SOCIEDAD DE GANANCIALES. OBRA NUEVA: ANTIGÜEDAD.

El Registrador no puede revisar las decisiones de adjudicación verificadas por el contador partidor, siempre que éste no exceda sus funciones propiamente particionales. El legatario parciario se asimila al heredero, aunque necesita la entrega del legado para adquirir el dominio, sin que se beneficie de la transmisión de la posesión civilísima de que gozan los herederos propiamente dichos. La partición hecha por contador partidor puede acceder al Registro, aunque no conste la aceptación de los herederos, aunque dicha inscripción puede hacerse de forma condicionada a la referida aceptación. Aunque la liquidación de la sociedad de gananciales es una operación previa y necesaria para la partición de la herencia, si se efectúa simultáneamente la de ambos esposos, no es necesario concretarla formalmente, sino que se deducirá de las adjudicaciones finales. Además podrá verificarla el contador partidor nombrado por los dos cónyuges en sus respectivos testamentos. Puede inscribirse una obra nueva cuya antigüedad se acredita con certificado del Ayuntamiento. Aunque la cubierta del edificio es elemento común por naturaleza, no hay obstáculo para que en el título constitutivo se la configure como elemento privativo.

Resolución de 25-7-2007

(BOE 17-8-2007)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR FALTA DE INMATRICULACIÓN: PRÓRROGA.

La regla establecida en el artículo 86 de la LH respecto a la duración de las anotaciones preventivas, cede en caso de que exista otra que, de manera especial, esté prevista en una norma legal para una determinada clase de anotaciones. Así ocurre con las anotaciones de suspensión por defecto subsanable, que tendrán sólo la duración máxima que establece el artículo 96 de la LH y el 205 del Reglamento.

Resolución de 26-7-2007

(BOE 17-8-2007)

Registro de la Propiedad de Navacarnero, número 2

MENCIONES. DISMINUCIONES DE CABIDA. PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Debe ser considerada una mención de derechos susceptibles de inscripción separada o especial, la alusión en una inscripción a que una parte de superficie ha sido expropiada, o que otra parte de ella es una cañada y va a ser cedida a la Administración. En ambos casos ha de procederse a la inscripción específica de los mencionados títulos traslativos, y la mención existente debe ser cancelada. Los defectos de cabida están sujetos al mismo régimen de acreditación que los excesos. Sólo cabe la inscripción parcial previa solicitud del presentante.

Registro Mercantil

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 17-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro Mercantil de Madrid, número IX

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. ANUNCIOS.

La expresión sede debe ser entendida como domicilio social.

La convocatoria de la Junta corresponde al Consejo, no a su Presidente, debiendo mencionarse en la convocatoria la existencia de un acuerdo de aquél.

En la convocatoria debe expresarse el derecho que establece el artículo 144.1.c) y la forma de su ejercicio.

Resolución de 18-4-2007

(BOE 1-6-2007)

Registro Mercantil de Madrid, número XII

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. ANUNCIOS.