

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resoluciones de 24, 26 y 27-2-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 4

FINCA REGISTRAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. SEGREGACIÓN. CONJUNTOS INMOBILIARIOS. BIENES PÚBLICOS.

En nuestro sistema civil e hipotecario no existe obstáculo alguno para la configuración de un régimen jurídico distinto para el suelo y el subsuelo de una finca. Es incluso posible la configuración de una finca como un volumen edificable o subedificable, siempre que se delimiten con la claridad que demanda el principio de especialidad. Desde el punto de vista registral caben dos opciones: *a)* Segregar con la correspondiente licencia el volumen edificable correspondiente al subsuelo para constituirlo como una nueva finca totalmente independiente del suelo; *b)* Desdoblar el régimen jurídico del suelo y del subsuelo, pero manteniendo algunos puntos de conexión o relación, utilizando para ello la técnica de la propiedad horizontal en la modalidad de los conjuntos inmobiliarios. Con cualquiera de estos dos sistemas —pero necesariamente con uno de los dos— podemos compatibilizar un suelo de carácter público demanial y un subsuelo patrimonial privado.

Resolución de 3-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Reinosa

INTERPRETACIÓN DE LOS NEGOCIOS. USUFRUCTOS SUCESIVOS. REGISTRADOR SUSTITUTO.

Sin perjuicio de la obligación que incumbe al Notario respecto a la necesaria claridad y precisión en la redacción de las escrituras que autoriza, el

Registrador en su calificación debe aplicar los criterios de interpretación de los negocios jurídicos encaminados a su inteligencia en el sentido más favorable para que produzcan efectos. Es posible constituir un usufructo sobre una participación de finca ya usufrutuada, quedando ese segundo usufructo pendiente de la extinción del primero. El Notario autorizante está claramente legitimado para solicitar la calificación del Registrador sustituto.

Resolución de 5-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Ciudad Real, número 2

RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL CÓNYUGES EXTRANJEROS. RECURSO GUBERNATIVO.

Si el recurrente no aporta original o testimonio del título calificado, la Registradora debe requerirlo en tal sentido, ofreciéndole un plazo para la aportación, con advertencia de que, en caso contrario, se le tendrá por desistido del recurso. Si uno de los cónyuges adquirentes es español y el otro extranjero, habrá que acreditar la legislación a la que se somete su régimen económico-matrimonial, porque si es la española hay que expresar cuál es, mientras que si es la extranjera bastará con la genérica fórmula de que la adquisición se realiza con sujeción a ese régimen extranjero, con arreglo al artículo 92 del RH.

Resolución de 8-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 24

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE APREMIO TRAMITADO POR UN AYUNTAMIENTO EN EL QUE SE ORDENA EL EMBARGO DE BIENES RADICANTES EN OTRO MUNICIPIO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: COMPETENCIA DEL ÓRGANO.

Con arreglo al artículo 8 de la Ley de Haciendas Locales carece un Ayuntamiento de competencia para realizar actuaciones de recaudación ejecutiva respecto de bienes radicantes en otros municipios. En consecuencia no cabe anotar el embargo trabado en expediente administrativo seguido por un Ayuntamiento sobre una finca ubicada en otro término municipal, siendo este extremo —competencia del órgano administrativo que expide el documento— de aquéllos a los que se extiende la calificación registral de los documentos administrativos.

Resolución de 12-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Antequera

INMATRICULACIÓN. FINCA REGISTRAL.

Cuando el historial registral de una finca se ha cerrado por su aportación a una junta de compensación, no puede ahora pretenderse la rectificación de

la cabida que la finca tenía antes de tal operación, sino que lo que procede es la inmatriculación de la superficie no inscrita como finca nueva por los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Resolución de 13-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. DERECHO DE SUPERFICIE. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. PROPIEDAD HORIZONTAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

El ámbito de la calificación registral de documentos administrativos se concreta a los extremos referidos en el artículo 99 del RH. Puede calificar si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración para su producción. También si respecto de ese procedimiento se han respetado los trámites esenciales, pudiendo sólo denunciar las omisiones ostensibles de trámites verdaderamente fundamentales en dicho procedimiento. Lo que no puede el Registrador es valorar si la Administración debería haber seguido otro procedimiento distinto, dado que ello supone una revisión del fondo de la decisión administrativa, facultad sólo reservada a los Tribunales. Los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo se someten a un régimen jurídico propio, distinto del resto de los bienes locales, régimen establecido en la legislación urbanística, que se aplicará preferentemente a la de régimen local. Y aunque en el caso analizado la legislación urbanística de Castilla-La Mancha permite la constitución de un derecho de superficie que se lleva a cabo en el marco de un convenio urbanístico, no es posible la constitución de un régimen de propiedad horizontal si no se determinan con suficiente claridad los espacios susceptibles de aprovechamiento privativo en los términos exigidos por la legislación de propiedad horizontal y en la Ley Hipotecaria.

Resolución de 14-3-2007

(BOE 4-4-2007)

Registro de la Propiedad de Negreira

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN.

Transcurrido más del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la LH desde que se notificó la calificación negativa, procede inadmitir el recurso presentado por extemporáneo.

Resolución de 14-3-2007

(BOE 4-4-2007)

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

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. FINCA REGISTRAL. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

No puede llevarse a cabo la rectificación de la descripción de una finca en el sentido de hacer desaparecer la referencia a que forma parte de determinada urbanización sin el consentimiento de los propietarios de todas las fincas que la integran, en tanto la pertenencia a una urbanización genera para una finca todo un conglomerado de derechos, cargas y obligaciones *propter rem* que no puede verse alterado por la unilateral actuación de cada uno de los propietarios.

Resolución de 15-3-2007

(BOE 12-4-2007)

Registro de la Propiedad de Villarcayo

INMATRICULACIÓN. FINCA REGISTRAL: DUDAS SOBRE SU IDENTIDAD.

Si el Registrador al calificar una escritura por la que se pretende la inmatriculación de una serie de fincas, opone la apreciación de dudas respecto a si ya forman en realidad parte de otra finca inscrita con anterioridad, lo que procede no es acudir al recurso gubernativo, sino al procedimiento previsto en los artículos 300 y 306 del RH.

Resoluciones de 15 y 16-3-2007

(BOE 4 y 12-4-2007)

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 16-3-2007

(BOE 12-4-2007)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés, número 2

HIPOTECA: CANCELACIÓN. HIPOTECA: CESIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Existiendo total coincidencia de datos entre los que aparecen en la escritura de cancelación de hipoteca objeto de calificación, y los que constan en el propio asiento de hipoteca, no puede negarse tal operación registral por que la simple discrepancia en un día en relación con la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca cuya cancelación ahora se pretende. Tampoco es obstáculo para la cancelación el que aparezca presentada con posterioridad una escritura de cesión del crédito hipotecario a un tercero,

dado que el principio de prioridad impide tener en consideración al calificar un título otros aportados más tardíamente al Registro. Además una cesión de crédito no inscrita ni notificada fehacientemente al deudor no le es oponible y, por tanto, es plenamente eficaz el pago hecho por éste de buena fe.

Resolución de 17-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de Ripoll

SEGURO DECENAL: AUTOPROMOCIÓN.

Tratándose de una declaración de obra nueva de un edificio que, según la licencia, está compuesto por tres viviendas, pero manifestando el declarante persona física que es su intención destinarla a un uso propio, entiende la Dirección General que no hay obstáculo para excepcionarlo del seguro decenal, quedando pendiente tal exigencia para el momento en que, en su caso, se plantee la eventual enajenación.

Resolución de 19-3-2007

(BOE 19-4-2007)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. FE PÚBLICA NOTARIAL.

Considerando la trascendencia que nuestro ordenamiento otorga al juicio de suficiencia notarial respecto a la acreditación de las facultades representativas de los representantes, parece lógico exigir a estos funcionarios la máxima precisión y rigor en la constatación y reseña de los datos del documento del que resultan tales facultades. En consecuencia, no es adecuado hacer una genérica alusión a que se ha tenido a la vista una «copia» de la escritura de poder, sino que habrá que aclarar que se trata de una copia autorizada. Lo mismo cabe decir en relación con la reseña de un acta notarial de notificación que en el caso concreto es requisito indispensable para la transmisión de un derecho de opción.

Resolución de 20-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de La Palma del Condado

SEGREGACIÓN: LICENCIA.

Autorizando una licencia municipal que se segregue de una finca una determinada porción, ello no impide que la escritura de segregación convierta en matriz lo que en dicha licencia aparece como porción segregada.

Resolución de 21-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 1

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

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. La nota de calificación por la que se deniegue o suspenda la inscripción habrá de estar debidamente fundamentada en los términos establecidos en la LH.

Resolución de 22-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11

PARTICIÓN DE HERENCIA. LEGATARIO DE PARTE ALÍCUOTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

Aunque se trata de una figura insuficientemente regulada en nuestro ordenamiento, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia han entendido que, dada su condición de cotitulares de la masa hereditaria, han de prestar el pertinente consentimiento para la partición. Lo que no puede el Registrador es entrar a calificar si los bienes adjudicados al legatario parciario alcanzan valor suficiente para cubrir su derecho.

Resolución de 23-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de Burgos, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DEUDAS GANANCIALES: DETERMINACIÓN. FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Para poder practicar la anotación de un embargo ordenado en procedimiento administrativo, hallándose los bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, es necesario basarse en una sentencia firme que expresamente declare la responsabilidad de dichos bienes. Si la resolución judicial no es firme, no puede verificarse la anotación, sin que resulte de aplicación lo previsto en el artículo 524.4 de la LEC para la ejecución de sentencias no firmes. La calificación registral de documentos administrativos alcanza a la valoración del adecuado cumplimiento de los requisitos derivados del principio de tracto sucesivo.

Resolución de 24-3-2007

(BOE 3-5-2007)

Registro de la Propiedad de Pego

URBANISMO: AFECCIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN. NOTA MARGINAL.

Desde el mismo momento en que conforme al planeamiento existe delimitada una unidad de actuación urbanística, nace la obligación de los propietarios a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas previstas en la legislación urbanística. Pero la vía para hacer constar registralmente esa afectación general es la práctica de la nota marginal de expedición de certificación prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 26-3-2007

(BOE 21-4-2007)

Registro de la Propiedad de Ourense, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIEN-TOS. REVISIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.

La rectificación de una serie de inscripciones de fincas de reemplazo surgidas en un proyecto de reparcelación, cuando la misma excede con claridad de lo que se puede catalogar de meros errores materiales, no cabe practicarla mediante una resolución administrativa que no cumple con los requisitos del procedimiento de revisión de oficio de los actos administrativos, sin que conste que los titulares registrales afectados hayan prestado el consentimiento.

Resolución de 27-3-2007

(BOE 4-5-2007)

Registro de la Propiedad de Almería, número 3

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 28-3-2007

(BOE 4-5-2007)

Registro de la Propiedad de Granada, número 7

ANOTACIONES PREVENTIVAS. FINCA REGISTRAL: IDENTIDAD. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE.

Para practicar una anotación preventiva de una sentencia dictada en rebeldía del demandado, no es necesario que se especifique el nombre concreto de esa anotación en el mandamiento. Igualmente no puede rechazarse por no coincidir exactamente los datos registrales de la finca, si es que por las demás circunstancias es posible la identificación. Si el adquirente es casado, habrá de expresarse el nombre y apellidos de su esposa.

Resolución de 29-3-2007

(BOE 4-5-2007)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN. DOCUMENTO SUBSANATORIO.

Habiéndose notificado una nota de calificación, el interesado aporta un documento pretendidamente subsanatorio, comunicándole el Registrador que se mantenía el defecto señalado en la primitiva nota. En tal caso, el plazo para interponer el recurso se cuenta desde la notificación de la calificación inicial, que en nada varía por la actuación posterior. Consecuentemente, si ha transcurrido el plazo de un mes, procede inadmitir el recurso.

Resoluciones de 30-3 y 2-4-2007

(BOE 14-4-2007)

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 4-4-2007

(BOE 7-5-2007)

Registro de la Propiedad de Huelma

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Se pretende la rectificación de un supuesto error que consiste en que aparecen como titulares de una serie de fincas entidades que se manifiesta no existen y que carecen de personalidad jurídica. Aparte de que para acreditar este extremo no es suficiente la demostración de que dichas entidades no se hallan inscritas en el Registro de Entidades Religiosas, se trata de un error cuya rectificación no puede llevarse a efecto sin el expreso consentimiento de los interesados, o, en su defecto, sin resolución judicial al efecto.

Resolución de 9-4-2007

(BOE 7-5-2007)

Registro de la Propiedad de Balmaseda

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Si la sentencia que ordena la cancelación de determinados asientos registrales ha sido dictada en rebeldía, no es posible extender el asiento cancelatorio en la modalidad de inscripción definitiva hasta tanto no hayan transcurrido los plazos máximos previstos en el artículo 524 de la LEC para el ejercicio de la acción de rescisión por parte del rebelde.

Resolución de 11-4-2007

(BOE 18-5-2007)

Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

El recurso gubernativo no es el cauce para dilucidar la procedencia o no de una inscripción ya practicada, dado que los asientos del Registro se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y no pueden ser rectificadas sin el consentimiento de sus titulares o, en su defecto, sin una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que los mismos hayan tenido intervención.

Resolución de 18-5-2007

(BOE 30-5-2007)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

La reforma introducida con la Ley 36/2006, de 30 de noviembre, ha supuesto la creación de una nueva formalidad en el otorgamiento de determina-

das escrituras públicas: la identificación de los medios de pago empleados. El control material de dichos medios está claro que se encomienda exclusivamente al Notario. Al Registrador sólo se le autoriza para cerrar el Registro en los casos en que las partes se hayan negado a tal identificación, o la misma sea clara y evidentemente contradictoria con el contenido de la propia escritura. No puede, por tanto, revisar el criterio y el control notarial respecto de los medios de pago y los documentos aportados para su justificación. Por otro lado, es más que dudoso que las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios puedan entenderse comprendidas entre los casos previstos en la norma como sujetos a la obligación de acreditar los medios de pago, porque realmente no hay más que la extinción de un derecho real accesorio de un crédito que ya está previamente extinguido por el pago.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 3-4-2007

(BOE 5-5-2007)

Registro Mercantil de Barcelona, número XII

RECURSO GUBERNATIVO. RESOLUCIÓN EXTEMPORÁNEA. CONSTITUCIÓN. COOPERATIVA. ÓRGANO FACULTADO.

La Dirección General puede dictar resolución extemporánea, aunque se haya interpuesto demanda en juicio verbal contra la desestimación presunta por transcurso del plazo de tres meses que establece el artículo 323, 9.º párrafo de la LH.

Una cooperativa de crédito puede constituir una sociedad aseguradora por acuerdo de su Consejo Rector, sin que sea necesario acuerdo de su Asamblea General, pues no se incluye este acto en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 21.2.g) y h) de la Ley 27/99 de Cooperativas, teniendo también en consideración que, en este caso, se cuenta con el preceptivo informe favorable del Banco de España y que la cooperativa es socio único.