

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE***

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 15-1-2007

(*BOE* 22-2-2007)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2

**AYUNTAMIENTOS. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. PERMUTA. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

Tratándose de un caso de permuta de dos fincas por una serie de metros de suelo urbanizable que se concretará en un plazo de tiempo, el Registrador ha de exigir que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación de bienes de las entidades locales, pero no podrá enjuiciar la veracidad de los informes y del expediente tramitado al efecto. Existiendo normativa específica no cabe aplicar las disposiciones de la legislación del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Resolución de 16-1-2007

(*BOE* 22-2-2007)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA. DESLINDE. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA EJECUTORIA.**

Las anotaciones preventivas de demanda no son generalmente susceptibles de conversión en inscripción, sino que, una vez recaída sentencia estimatoria, se practicará la inscripción correspondiente y se cancelará la anotación. El reconocimiento por una sentencia del derecho al deslinde no hace surgir ningún derecho real nuevo, ya que el deslinde es una facultad integrante del dominio. Sólo cuando éste se ejecute se practicará la pertinente inscripción. Ahora bien, el Registrador debe practicar la anotación preventiva de la sentencia ejecutoria en los términos del artículo 42.3 de la LH.

Resoluciones de 17 y 18-1-2007

(BOE 23-2-2007)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2

**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.

Resoluciones de 19, 22, 23-1, y 1-2-2007

(BOE 22 y 27-2-2007)

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 24-1-2007

(BOE 22-2-2007)

Registro de la Propiedad de Fuengirola, número 2

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

No puede practicarse anotación de embargo trabado en un expediente administrativo seguido por un Ayuntamiento sobre finca radicante en otro término municipal, dado que conforme al artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para esta actuación carecen de competencia las entidades locales, debiendo recurrir a organismos autonómicos o estatales. Este extremo es susceptible de calificación registral con arreglo al artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 29-1-2007

(BOE 27-2-2007)

Registro de la Propiedad de Granada, número 1

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: REVOCACIÓN DEL PODER. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Si en el título calificado una de las partes interviene debidamente representada y así se refleja en el mismo, no puede el Registrador tener en consideración, al realizar la calificación, una escritura de revocación presentada con posterioridad, dado que el principio de prioridad le obliga a no desvirtuar los efectos del asiento de presentación primeramente practicado. Por otro lado, la calificación registral no es el ámbito adecuado para desvirtuar la presunción de actuación de buena fe por parte del apoderado y de los terceros intervinientes.

Resolución de 30-1-2007

(BOE 27-2-2007)

Registro de la Propiedad de Granollers, número 3

**CONCENTRACIÓN PARCELARIA: LIMITACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

La legislación sobre la concentración parcelaria contiene una norma especial que limita la calificación del Registrador impidiéndole extenderse a la valoración de los trámites del procedimiento. Sin embargo, sí que es exigible que el título recoja todas las circunstancias que el principio de especialidad impone para redactar los asientos de las fincas de reemplazo.

Resolución de 31-1-2007

(BOE 29-3-2007)

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

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS FORMALES. RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR. OBRA NUEVA: REQUISITOS.**

La calificación negativa de los títulos presentados a inscripción ha de ser siempre expresa, formal y con la fundamentación necesaria, en los términos que resultan de la vigente legislación hipotecaria. Igualmente ha de ser única, no siendo admisible una sucesión de calificaciones parciales. Ello aunque el primer defecto detectado sea la falta de presentación a liquidación tributaria. El informe que preceptivamente debe emitir el Registrador en la sustanciación del recurso ha de limitarse a la explicitación de los pasos seguidos por el título calificado en el procedimiento registral, sin que hayan de ser tenidos en consideración nuevos argumentos de fondo o mayores abundamientos sobre los ya apuntados en la nota de calificación. No puede suspenderse la inscripción de una declaración de obra nueva si de la conjunción del certificado emitido por el técnico y de la certificación catastral resulta suficientemente acreditada la antigüedad de la misma.

Resolución de 2-2-2007

(BOE 5-3-2007)

Registro de la Propiedad de Utrera, número 2

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

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

Resolución de 5-2-2007

(BOE 5-3-2007)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 2

**DOCUMENTOS PRIVADOS. TÍTULOS INSCRIBIBLES.**

Para que una instancia privada por la que se solicita la cancelación de una anotación preventiva ya caducada pueda tener acceso al Registro es necesario que la misma sea firmada en presencia del Registrador. Si del contenido de una sentencia sólo resulta la obligación de elevar a público un contrato privado de venta y permuta, no es posible la directa inscripción de la misma, como de hecho se advertía en uno de los apartados del fallo.

Resolución de 8-2-2007

(BOE 22-3-2007)

Registro de la Propiedad de Vila Joiosa

**RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD.**

Si no se aporta el mismo título objeto de calificación, original o por testimonio, junto con el escrito de interposición del recurso, y además no se acredita la representación que ostenta quien lo interpone (no basta a estos efectos la representación presunta que deriva de lo establecido en el artículo 39 del Reglamento Hipotecario), y tales deficiencias no se subsanan en el plazo de diez días a contar del requerimiento realizado al efecto, procede acordar la inadmisión del recurso.

Resolución de 9-2-2007

(BOE 20-3-2007)

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 3

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Hallándose una finca inscrita a nombre de persona distinta de la que otorga el título que se pretende inscribir, sin que por otro lado conste que ha quedado superficie reservada para atender a la inscripción de segregación no inscritas previamente conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, no es posible practicar la inscripción de una segregación y venta de la misma, dado que lo impiden los principios de tracto sucesivo y de legitimación registral.

Resolución de 12-2-2007

(BOE 22-3-2007)

Registro de la Propiedad de Telde, número 1

**INMATRICULACIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Hallándose una finca inscrita a nombre de persona distinta de la que otorga el título, no es posible obtener la inmatriculación de la misma, dado que por su propia esencia la inmatriculación presupone la no previa inscripción de la finca a favor de persona alguna. La insuficiente motivación de la nota de calificación (que, por lo demás, no se da en el caso concreto) no subsana los eventuales defectos de que adolece el documento.

Resolución de 13-2-2007

(BOE 20-3-2007)

Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2

**PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.**

Cuando el título cuya inscripción se pretende va referido genéricamente a «las participaciones indivisas no transmitidas a terceros», las exigencias derivadas del principio de especialidad y de rogación impiden su acceso al Registro hasta que no se identifique claramente si dichas participaciones son exactamente las que figuran inscritas a nombre de la entidad otorgante del citado título.

Resolución de 14-2-2007

(BOE 1-3-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 22

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS: ALCANCE.**

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 mis-

mo 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. De acuerdo con la legislación notarial, los Registradores sólo pueden, a través de su calificación, desvirtuar la presunción de validez de la escritura pública a los meros efectos de la inscripción. La falta de legitimación de las firmas en un certificado de la entidad prestamista que sirve de complemento al poder en virtud del cual intervienen los representantes de la misma, si bien no vicia el juicio de suficiencia del Notario, constituye defecto que impide la inscripción.

Resolución de 15-2-2007

(BOE 22-3-2007)

Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor

**PRINCIPIO DE PRIORIDAD. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE LA CADUCIDAD. CANCELACIÓN POR MANDAMIENTO JUDICIAL.**

Para cancelar asientos practicados en virtud de documento judicial es necesario presentar el correspondiente mandamiento expedido por Juez o Secretario con los requisitos establecidos en cada caso. No es título adecuado a estos efectos la instancia privada. Si la anotación de embargo que sustentaba el procedimiento de ejecución había ya caducado al presentar el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, con independencia de la fecha en que dicho auto fuera dictado, el principio de prioridad y el carácter automático de la caducidad determinan que la anotación caducada pierda el rango en beneficio de las que le siguen, impidiendo la eventual cancelación de las mismas.

Resolución de 19-2-2007

(BOE 22-3-2007)

Registro de la Propiedad de Pola de Laviana

**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

La calificación de documentos judiciales se extiende a la congruencia de los mismos con el contenido de los asientos afectados, siendo esencial que se delimiten con total claridad los que han de ser cancelados y en la parte o proporción en que han de serlo, cuando la cancelación es parcial. Las exigencias derivadas del principio de especialidad vetan el acceso al Registro de un mandamiento judicial que sólo contiene pronunciamientos genéricos y confusos al respecto.

Resolución de 20-2-2007

(BOE 5-3-2007)

Registro de la Propiedad de Martorell, número 1

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.**

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. De acuerdo con la legislación notarial, los Registradores sólo pueden, a través de su calificación, desvirtuar la presunción de validez de la escritura pública a los meros efectos de la inscripción. No hay inconveniente en que las facultades representativas del apoderado queden supeditadas a la aportación de una certificación emitida por la entidad poderdante, sin que sea exigible la exhibición del poder del que derivan las facultades del representante que emite dicha certificación.

Resolución de 21-2-2007

(BOE 28-3-2007)

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 1

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. HERENCIA YACENTE. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. CIRCUNSTANCIAS DEL TÍTULO INSCRIBIBLE. RETRACTO ARRENDATICIO. REBELDÍA.**

Obtenida una resolución judicial por la que se reconoce haber adquirido por usucapión una finca, en un procedimiento seguido contra la herencia yacente integrada por los desconocidos herederos de una persona fallecida, y pretendiéndose la inscripción en el Registro, entiende la Dirección General que ello no es posible, dado que al no haberse adoptado las medidas cautelares previstas en la LEC para este tipo de situaciones, especialmente el nombramiento de un administrador que represente los intereses de esos ignorados herederos, no se ha entablado correctamente el tracto sucesivo al no haber tenido el titular registral o sus herederos la posibilidad de intervenir oportunamente en el procedimiento. Se trata de una cuestión, la del correcto llamamiento al procedimiento del titular registral o sus causahabientes a fin de evitarles la indefensión, susceptible de calificación conforme al artículo 100 del RH. 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. El título inscribible ha de recoger las circunstancias exigidas por el artículo 51 del RH. En los supuestos de adquisición por usucapión no hay lugar al retracto arrendaticio establecido en el artículo 25 de la LAU.

Resolución de 22-2-2007

(BOE 20-3-2007)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

**CONVENIO URBANÍSTICO. TÍTULOS INSCRIBIBLES. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. AUTOTUTELA ADMINISTRATIVA.**

Las facultades de autotutela que corresponden a la Administración en defensa de sus bienes tienen como límite, salvo en casos de protección de determinados sectores del dominio público que son de un carácter ostensible, la titularidad registral y los efectos derivados del principio de legitimación. En

consecuencia, no resulta inscribible la ejecución de un convenio urbanístico cuando del mismo sólo resulta un genérica obligación que únicamente puede ser exigida frente al titular registral por vía judicial.

Resolución de 23-2-2007

(BOE 22-3-2007)

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3

#### PRUEBA DE LOS HECHOS NEGATIVOS. INSTITUCIÓN DE HEREDERO. PARTICIÓN DE HERENCIA. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Si bien es cierto que constituye doctrina consagrada desde antiguo en la Dirección General el principio de que no es exigible la prueba de hechos negativos, eso no alcanza al caso en el que, habiéndose designado específicamente a dos personas entre las instituidas por el testador, se pretenda prescindir de ellas en la partición bajo el pretexto de que en realidad no existen. Tal extremo requiere una demostración cumplida e indubitada. Téngase en cuenta que, partiendo de la prevalencia de la voluntad del testador como principio básico a la hora de interpretar el testamento, el error en el nombre, apellidos o cualidad del heredero no vicia la institución en tanto pueda saberse de otra manera quién sea el nombrado.

Resolución de 28-2-2007

(BOE 13-3-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 29

#### REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

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. De acuerdo con la legislación notarial, los Registradores sólo pueden, a través de su calificación, desvirtuar la presunción de validez de la escritura pública a los meros efectos de la inscripción. Ello implica que no es posible que el Registrador desvirtúe el juicio de suficiencia notarial sobre la base de que no ha hecho mención expresa a que las facultades representativas alcanzan el caso de la autocontratación.

Resolución de 2-3-2007

(BOE 28-3-2007)

Registro de la Propiedad de Aranjuez

#### TITULARIDADES *OB REM*.

Si de la inscripción no resulta una vinculación *ob rem* entre una finca registral y una participación indivisa de otra, ni estando tal vinculación esta-



blecida legalmente, no cabe entonces exigir que ambas se transmitan simultáneamente.

Resoluciones de 6 y 9-3-2007

(BOE 28-3-2207)

Registros de la Propiedad de Calpe y Rota

**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 7-3-2007

(BOE 28-3-2007)

Registro de la Propiedad de Sacedón

**RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO: DETERMINACIÓN.**

De acuerdo con la doctrina ya sentada en anteriores Resoluciones, se señala que cuando se trata de adquisiciones realizadas por cónyuges extranjeros no es necesario la especificación de las cuotas en que cada uno de ellos adquiere el bien cuando están sujetos a un régimen de comunidad, sino que basta con expresar que lo hacen con sujeción a su régimen económico matrimonial.

Resolución de 10-3-2007

(BOE 28-3-2007)

Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona

**OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN. SEGURO DECENAL.**

Como ya estableciera el Centro Directivo en su Instrucción de 3-12-2003, la no constancia registral de la terminación de obra no cierra el Registro a los eventuales actos posteriores (compraventas, hipotecas...). El Registrador se limitará a expresar en la nota de despacho el carácter obligatorio de la registración de la citada terminación de obra, momento en el cual se planteará la cuestión sobre la exigibilidad del seguro decenal.