

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 20-9-2006
(*BOE* 1-12-2006)
Registro de la Propiedad de Arona

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ES-CRITURAS PÚBLICAS. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

Considerando que es aplicable al ámbito de la representación orgánica, entiende la Dirección General que conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se estima imprescindible la realización por el Notario autorizante del título calificado del pertinente juicio de suficiencia de las facultades del representante en relación con el concreto acto realizado, facultades que resultan del documento que al mismo Notario se le exhibe, sin que resulte admisible la mera reseña identificativa del citado documento.

Resolución de 5-10-2006
(*BOE* 28-12-2006)
Registro de la Propiedad de Pamplona, número 4

SEGREGACIÓN. LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO: ACREDITACIÓN.

La Dirección General recuerda que es posible que la licencia necesaria para la segregación de una parte de finca sea obtenida por silencio administrativo, y que de esa manera pueda practicarse la inscripción. Ahora bien, es imprescindible acreditar que tal silencio administrativo ha tenido lugar por el transcurso de los plazos previstos legalmente.

Juan José Jurado Jurado

Resolución de 17-11-2006
(*BOE* 16-1-2007)
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 considerar que existe incongruencia con respecto al concreto acto realizado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora, aunque además aluda, en plural, a los «documentos auténticos», cuando en realidad sólo uno de ellos lo es.

Resolución de 18-11-2006
(*BOE* 13-12-2006)
Registro de la Propiedad de Padrón

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

Obtenida una resolución judicial por la que se aprueban las operaciones particionales 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 establecido 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 Reglamento Hipotecario.

Resolución de 20-11-2006
(*BOE* 16-1-2007)
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. PACTO COMISORIO.

La anotación preventiva de demanda no es el instrumento adecuado para dar respaldo registral a un procedimiento cuyo objeto es una reclamación de cantidad. Es necesario que la demanda lleve aparejada la pretensión de una mutación jurídico real inmobiliaria. Aunque el procedimiento se esté trami-

tando en Estados Unidos, el artículo 10.1 del Código Civil impone la aplicación del Derecho español, por ser el del lugar donde radica el inmueble. El pacto comisorio, salvo algunas excepciones en el Derecho Foral, no es admisible en nuestro ordenamiento.

Resolución de 21-11-2006
(*BOE* 13-12-2006)
Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: CANCELACIÓN. DOCUMENTOS JUDICIALES.

Salvo en los casos de caducidad previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas de embargo sólo pueden ser canceladas mediante providencia ejecutoria dictada por la autoridad judicial competente.

Resolución de 22-11-2006
(*BOE* 21-12-2006)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 14

HERENCIA. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. APLICACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO.

No puede el Registrador alegar, para fundamentar la negativa a inscribir una escritura otorgada ante Notario de República Dominicana, argumentos propios del Derecho Sucesorio español, en tanto el causante tenía nacionalidad dominicana y es ese el derecho que ha de regir su sucesión. Distinto sería la negativa fundada en la insuficiente prueba del derecho extranjero, al cual no alcanza el principio *irura novit curia*, o en la insuficiencia del documento notarial extranjero como título traslativo apto para provocar la inscripción en el Registro español.

Resolución de 23-11-2006
(*BOE* 21-12-2006)
Registro de la Propiedad de Mieres

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE LOS DERECHOS HEREDITARIOS. TÍTULO SUCESORIO.

No puede practicarse anotación preventiva de embargo sobre los derechos que a la deudora demandada le correspondan como heredera del titular registral de la finca aportando únicamente la certificación negativa del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, y la prueba de que dicha deudora ejecutada es hija de aquél. Resulta imprescindible la aportación del título sucesorio que acredite que en la demandada concurre la cualidad de heredera del titular registral.

Resolución de 24-11-2006
(*BOE* 21-12-2006)
Registro de la Propiedad de Jávea

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Apareciendo la finca inscrita a nombre de dos cónyuges en comunidad de bienes, con sujeción a la legislación de su país, sin especificación de cuota, a menos que se acredice 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. Es imprescindible que dicho procedimiento se entable contra ambos.

Resolución de 25-11-2006
(*BOE* 21-12-2006)
Registro de la Propiedad de Granada, número 5

CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No habiendo sido parte el titular registral, se dicta sentencia en un procedimiento judicial por la que se ordena la cancelación de una inscripción de hipoteca, así como todos los asientos posteriores resultantes del procedimiento de ejecución de la misma. El principio de trato sucesivo y el de protección judicial de los derechos e intereses legítimos impiden extender las consecuencias de un proceso a quien no ha tenido la debida intervención en el mismo y, en consecuencia, no es posible la cancelación pretendida, siendo además la cuestión de la adecuada intervención procedural del titular registral una de las que el Registrador puede valorar al calificar documentos judiciales conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 27-11-2006
(*BOE* 28-12-2006)
Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna, número 1

HERENCIA: DUDAS RESPECTO AL NOMBRE Y LA LEY NACIONAL DEL CAUSANTE. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. FORMA DE LAS ADJUDICACIONES HEREDITARIAS.

La constancia en una escritura de partición de herencia de que el causante, además de por el nombre que resulta de la inscripción en el Registro Civil, es conocido por otro distinto, no es causa que impida la inscripción, siempre que del conjunto de los documentos aportados resulte al Registrador la certeza de que se trata de la persona del causante. De igual manera, si del testamento resulta que el finado tenía nacionalidad venezolana, no es necesario que además se exprese así en la escritura particional.

Reitera el Centro Directivo su conocida doctrina sobre la imposibilidad de que el Registrador revise por medio de su calificación el alcance del juicio

notarial de suficiencia del poder debidamente reseñado y en virtud del cual interviene uno de los comparecientes. Se insiste en el carácter vinculante de las Resoluciones de la Dirección General para todos los Registradores.

No hay obstáculo a que las adjudicaciones a los herederos se hagan con participaciones referidas, no a bienes concretos, sino al patrimonio hereditario o a la herencia.

Resolución de 28-11-2006
(*BOE* 28-12-2006)

Registro de la Propiedad de Estepona, número 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y no puede pretenderse la rectificación de un error de concepto (y no un mero error material apreciable *prima facie* de documentos auténticos y cuya subsanación no requiere un consentimiento de los interesados) con la sola voluntad del vendedor que otorgó el título que causó la inscripción presuntamente equivocada.

Resoluciones de 29-11-2006
(*BOE* 28-12-2006)

Registros de la Propiedad de Rota y El Puerto de Santa María, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

No puede practicarse anotación de embargo trulado 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 30-11-2006
(*BOE* 28-12-2006)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 10

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES. ACTOS COLECTIVOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

La escritura por la que se desafectan determinados elementos comunes y se venden a un tercero, supone una evidente modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que requiere el acuerdo por unanimidad en la Junta de Propietarios conforme al artículo 16 de la LPH. Sin embargo, puede ser calificado como un acto de los denominados «colectivos», para cuya eje-

Juan José Jurado Jurado

cución es suficiente la intervención del Presidente y la acreditación en debida forma de que se ha adoptado el pertinente acuerdo de Junta, sin que sea preciso el consentimiento individualizado en documento público de todos los titulares de los diferentes departamentos que integran la comunidad.

Resolución de 1-12-2006

(*BOE* 9-1-2007)

Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL DERECHO HEREDITARIO *IN ABSTRACTO*.

Confirma la Dirección General la nota de la Registradora que se opuso a la inscripción de un auto de adjudicación recaído en un procedimiento de ejecución, en tanto el objeto de adjudicación está constituido por los derechos hereditarios que al deudor correspondan sobre la finca del causante, titular registral. En tanto no se lleve a cabo la partición hereditaria y la atribución de derechos concretos y específicos al heredero deudor sobre la finca en cuestión, no podrá verificarse la inscripción de la ejecución realizada.

Resolución de 2-12-2006

(*BOE* 18-1-2007)

Registro de la Propiedad de Valdepeñas

HIPOTECA DE CUENTA CORRIENTE. PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

El hecho de que se trate de una hipoteca en garantía de cuenta corriente no obsta a que las partes estipulen, en ejercicio de la libertad que les otorga el artículo 1.255 del Código Civil, el vencimiento anticipado en caso de impago de las cuotas de amortización y/o intereses. El incumplimiento de obligaciones esenciales ha de permitir el efecto resolutorio del negocio.

Resolución de 4-12-2006

(*BOE* 9-1-2007)

Registro de la Propiedad de Telde, número 2

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: TÉCNICO COMPETENTE.

Cuando es el arquitecto director de la obra el que certifica que la misma se está construyendo de acuerdo con el proyecto para el que se otorgó la licencia, debe estimarse que el citado técnico es competente a estos efectos, sin que pueda resultar de aplicación la doctrina sentada en Resoluciones como la de 27 de enero de 2006, referida a obras ya terminadas y en la que la intervención del técnico está encaminada a certificar la antigüedad de la misma. En esos casos sí que se precisa acreditar las facultades del técnico certificante.

Resoluciones publicadas en el BOE

Resoluciones de 5-12-2006

(*BOE* 28 y 29-12-2006)

Registro de la Propiedad de Calahorra

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 21-7-2005, la Dirección General retorna a la doctrina sentada en la Instrucción de 12-12-2000, luego recogida en diferentes Resoluciones anteriores y posteriores a la ya citada de 21-7-2005. 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 desde antes de la entrada en vigor de la nueva 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 acrede que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimana la anotación.

Resolución de 5-12-2006

(*BOE* 28-12-2006)

Registro de la Propiedad de El Campello

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ASIENTO DE CANCELACIÓN.

Habiéndose ya practicado la cancelación de una inscripción de dominio como consecuencia de un procedimiento judicial, no cabe ahora pretender que se haga constar en el Registro que tal cancelación se debe entender producida en exclusivo beneficio del actor. Tal pretensión, además de introducir una matización puramente personal sin trascendencia real, supone dar al asiento de cancelación un carácter limitado en contra de su propia esencia y desconoce el principio de legitimación y la salvaguardia judicial de los asientos practicados. Tampoco puede utilizarse el recurso gubernativo para discutir la procedencia de asientos ya practicados.

Resolución de 7-12-2006

(*BOE* 9-1-2007)

Registro de la Propiedad de Alhama de Granada

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. REPOSICIÓN DEL RANGO REGISTRAL DE ANOTACIONES CANCELADAS POR CADUCIDAD. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

Habiendo sido canceladas dos anotaciones de embargo por caducidad, de acuerdo con el criterio de la resolución vinculante de este Centro Directivo de 21 de julio de 2005, el principio de prioridad impide ahora acceder a la reposición de las mismas con el rango que tenían, a menos que se haya obtenido

Juan José Jurado Jurado

sentencia firme en procedimiento seguido contra todos los titulares registrales de cargas o derechos afectados por tal pretensión. No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para la revisión de asientos registrales ya practicados.

Resolución de 7-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)
Registro de la Propiedad de Alzira

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN. SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA. MANDAMIENTO JUDICIAL.

Hallándose una finca y la mitad indivisa de otra, pertenecientes a unos cónyuges con carácter ganancial, gravadas con una anotación de embargo «sobre los derechos hereditarios que pudieran corresponder» al esposo, y habiéndose verificado la liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia de la esposa con adjudicación al esposo embargado sólo de la primera finca, no hay obstáculo en cancelar la anotación existente sobre la mitad indivisa de la finca que ha sido adjudicada a los herederos de la causante, sin que para ello sea preciso el mandamiento judicial, dado que la concreción del embargo sobre los bienes que han sido efectivamente atribuidos al viudo resulta del propio Registro.

Resolución de 7-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)
Registro de la Propiedad de Avilés, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO. COMPETENCIA DEL SECRETARIO JUDICIAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Aunque el artículo 456.2 de la LEC contiene una referencia a la competencia de los Secretarios Judiciales en materia de jurisdicción voluntaria, el carácter genérico de dicha referencia hace que sea preciso que una ley atribuya de manera expresa la citada competencia en cada caso concreto. Así, dado que el artículo 201 de la LH asigna la competencia en la resolución de los expedientes de dominio al Juez, no es posible practicar la inscripción si el mencionado expediente ha concluido mediante decreto del Secretario. Tal extremo es susceptible de calificación en los términos del artículo 100 del RH.

Resolución de 9-12-2006
(*BOE* 18-1-2007)
Registro de la Propiedad de Vélez Rubio

RECURSO GUBERNATIVO: INADMISIÓN POR EXTEMPORÁNEO.

Habiendo transcurrido el plazo señalado en la ley para su interposición, procede la inadmisión del recurso, sin perjuicio de que pueda realizarse una nueva presentación del documento al objeto de obtener de nuevo la calificación pertinente y poder así, en su caso, reabrir un nuevo plazo para recurrir.

Resolución de 11-12-2006
(*BOE* 18-1-2007)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: EFECTOS.

Si cuando se presenta el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución ya ha caducado, la anotación de embargo que en su día se practicó a causa del mismo procedimiento, y la finca se halla inscrita a nombre de adquirente del titular embargado, no cabe ya la inscripción del auto en tanto no se acredite que el actual titular registral ha sido parte en el proceso. A ello no obsta el hecho de que con anterioridad, cuando la anotación estaba aún vigente, se hubieran presentado los citados documentos, puesto que tales asientos de presentación se dejaron caducar sin prorrogar su vigencia con instrumentos como la anotación preventiva por defectos subsanables.

Resolución de 11-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DENUNCIA. DEFECTOS SUBSANABLES.

Se debe considerar como defecto subsanable el hecho de que en el mandamiento judicial que ordena la anotación preventiva de una denuncia penal por estafa no se expresen los elementos necesarios para poder considerar que la sentencia que en su día se dicte producirá los efectos civiles que determinen una alteración de asientos registrales, cuestión o requisito fundamental para que este tipo de procesos pueda motivar la anotación preventiva correspondiente.

Resolución de 12-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 11

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. RÉGIMEN FORAL DE COMUNICACIÓN DE BIENES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

El principio de trato sucesivo y la exigencia derivada del artículo 20 de la LH alcanzan, como es obvio, a las anotaciones de demanda, puesto que de su práctica resultan una serie de efectos jurídico-registrales que implican una evidente alteración de las características de la titularidad que el Registro publica. Tratándose de bienes inscritos a nombre de dos cónyuges casados en régimen de comunicación foral de bienes es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos para que se pueda anotar en el Registro. La calificación registral se extiende al control de que los titulares registrales han sido debidamente llamados al proceso a fin de evitar su indefensión.

Juan José Jurado Jurado

Resolución de 12-12-2006

(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Ledesma

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO. BIENES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

No es posible inmatricular una serie de fincas pertenecientes a un Ayuntamiento, en virtud de una certificación administrativa de las previstas en el artículo 206 de la LH si la misma se limita a expresar que tales fincas son propiedad del citado Ayuntamiento desde que recuerdan los más antiguos del lugar, y que no existe Inventario Municipal de Bienes. Este tipo de certificaciones han de basarse en la referencia a dicho Inventario, o, en su defecto, en documentos oficiales que atestigüen la fehaciencia de la titularidad alegada, documentos que habrían de quedar sometidos al control de la calificación registral.

Resolución de 13-12-2006

(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Vilaseca y Salou

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN. DUDAS RESPECTO A LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE DOBLE INMATRICULACIÓN. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se pretende anotar una demanda de incoación de expediente de dominio para inmatriculación de una finca consistente en un local de un edificio en propiedad horizontal. El Registrador tiene dudas fundadas de que se pueda producir una doble inmatriculación. Es procedente rechazar tal anotación en tanto parece más bien que se trata de un supuesto de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, modificación que ha de ajustarse a las previsiones de la LPH.

Resolución de 14-12-2006

(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

HERENCIA. CAUTELA SOCINI. CONFLICTO DE INTERESES. PATRIA POTESTAD. DEFENSOR JUDICIAL.

La existencia de la cláusula denominada «cautela Socini» supone una contraposición de intereses entre la madre, viuda del causante, y el hijo común menor de edad al que ella representa en ejercicio de la patria potestad. En consecuencia la opción que dicha cláusula lleva implícita no puede ser ejercitada por quien puede verse claramente interesada en el resultado de tal elección. Ha de procederse, en consecuencia, a la designación de un defensor judicial que represente al menor.

Resoluciones publicadas en el BOE

Resolución de 15-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 30

BIENES GANANCIALES: PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Tanto ahora como antes de la reforma operada en el Código Civil en 1981, la presunción de ganancialidad que afecta a toda adquisición realizada a título oneroso por cualquiera de los esposos goza de un alcance *erga omnes*, cuya desvirtuación requiere prueba satisfactoria, prueba que, en el ámbito del Registro ha de ser documental pública (art. 95.2 del RH). No obstante, cabe la constancia registral de la confesión hecha por el cónyuge del adquirente respecto a la privatividad del dinero invertido en la adquisición, aunque la misma se verificara antes de la mencionada reforma del Código Civil. No es suficientemente concluyente, sin embargo, a estos efectos, el mero hecho de que en una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales los esposos expresaran que carecían de bienes de esta naturaleza.

Resoluciones de 16 y 20-12- 2006
(*BOE* 19 y 23-1-2007)

Registro Propiedad de Málaga, número 10

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ES-CRITURAS PÚBLICAS. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

Considerando que es aplicable al ámbito de la representación orgánica, entiende la Dirección General que conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se estima imprescindible la realización por el Notario autorizante del título calificado del pertinente juicio de suficiencia de las facultades del representante en relación con el concreto acto realizado, facultades que resultan del documento que al mismo Notario se le exhibe, sin que resulte admisible la mera reseña identificativa del citado documento.

Resolución de 18-12-2006
(*BOE* 19-1-2007)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No es posible practicar la cancelación de determinados asientos registrales y la inscripción a favor del demandante en el procedimiento del que dimana la resolución judicial presentada, si el citado proceso no se ha dirigido contra los actuales titulares registrales de la finca, no siéndoles a ellos oponible la sentencia por no haberse utilizado en su momento la anotación de demanda. La calificación registral de documentos judiciales se extiende a estos extremos en los términos del artículo 100 del RH.

Juan José Jurado Jurado

Resolución de 19-12-2006
(*BOE* 23-1-2007)

Registro de la Propiedad de Lorca, número 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: REQUISITOS.

Es correcta la denegación de la práctica de una anotación de querella cuando, de los documentos presentados y tenidos en cuenta por el Registrador al hacer la calificación, no resulta que la misma se haya dirigido contra la sociedad mercantil titular registral de la finca, y sólo consta que se ha planteado contra uno de sus representantes. La calificación ha de alcanzar a estos extremos en los términos que prevé el artículo 100 del RH. Por otro lado, según doctrina ya reiterada en Resoluciones anteriores, para que pueda practicarse anotación preventiva de una querella ha de deducirse con toda claridad del mandamiento que, junto a la acción puramente penal, se está ejercitando la pertinente acción civil derivada del delito, acción civil que ha de ser de aquéllas que pueden tener como consecuencia la modificación de la titularidad registral.

Resolución de 19-12-2006
(*BOE* 23-1-2007)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 7

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES. ERRORES DE CONCEPTO.

No puede accederse a la inscripción de un acta de manifestaciones por la que se pretende, hasta tanto se dicte la oportuna resolución por el Juzgado de lo Contencioso, dar publicidad a una hipotética incorrección en la inscripción en su día practicada de una reparcelación urbanística. El principio de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos, los requisitos establecidos para la rectificación del Registro y el hecho de que realmente no exista un error en dichos asientos, impiden tal pretensión.

Resolución de 21-12-2006
(*BOE* 23-1-2007)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 1

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL.

Reiterando la doctrina recogida en diversas Resoluciones respecto a la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Centro Directivo señala que no está permitido al Registrador revisar en su calificación el juicio de suficiencia hecho por el Notario sobre las facultades del apoderado, no pudiendo exigir que se le acompañe el documento auténtico del que nacen

las facultades representativas del órgano de la persona jurídica poderdante, ni que se le testimonie o transcriba parte alguna de dichos documentos. Y ello aun en el supuesto de que el Notario haya tomado como referencia copias parciales de los correspondientes poderes. Las Resoluciones de la Dirección General, que son estimatorias de los recursos planteados frente a calificaciones desfavorables, son vinculantes para todos los Registradores desde la fecha de su publicación en el *BOE*, sin necesidad de esperar a que hayan ganado firmeza.

Resolución de 22-12-2006
(*BOE* 26-1-2007)
Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2

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 trulado 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 26-12-2006
(*BOE* 26-1-2007)
Registro de la Propiedad de Orihuela, número 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. TÍTULOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN.

No puede inscribirse una sentencia dictada en procedimiento penal por coacciones, de la cual resulta con claridad que no se ha ejercitado acción civil alguna, y con la que se pretende la constancia registral de la existencia de un camino de acceso a una finca. Sólo a través de un proceso civil en el que se recojan todos los extremos necesarios para ello, se puede conseguir el reconocimiento de una servidumbre que sea susceptible de inscripción.

Resolución de 27-12-2006
(*BOE* 26-1-2007)
Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1-II

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTOS SUBSANABLES. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Cancelada una anotación de embargo por caducidad, los efectos automáticos que esta caducidad produce, hace que los derechos inscritos o anotados después de la anotación caducada adquieran un rango hipotecario prioritario a la misma. Consecuentemente no cabe ya proceder a cancelar esos asientos que hasta la fecha de caducidad de la anotación eran posteriores a la misma. Debe tenerse presente que, cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho al que dicho asiento se refiere. Además se recuerda que la anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables sólo puede practicarse en virtud de solicitud expresa, y no de oficio por el Registrador.

Resolución de 28-12-2006
(*BOE* 26-1-2007)
Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria

PRINCIPIO DE ROGACIÓN. LICENCIA DE SEGREGACIÓN. DOBLE INMATICULACIÓN.

El principio de rogación impide al Registrador practicar la inscripción de los aspectos del título respecto de los que el interesado no haya realizado la oportuna solicitud. Así, presentada una resolución judicial por la que se ordena la rectificación de la descripción de una finca, no cabe exigir la expresión del título de adquisición porque no se ha pedido cambio de titularidad en la misma. La rectificación de dicha descripción no puede considerarse una segregación sujeta a licencia. Si el Registrador detecta que existe una doble inmatriculación en relación con dos fincas registrales, no puede de oficio realizar operación alguna, sino que ha de ser el eventual perjudicado el que inste el procedimiento previsto en el artículo 313 del RH.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 26-10-2006
(*BOE* 21-12-2006)
Registro Mercantil de Barcelona, número XII

REDUCCIÓN DE CAPITAL. AMORTIZACIÓN DE PARTICIPACIONES.

Reducción por amortización de participaciones propias adquiridas por importe superior a la cifra nominal reducida, adoptándose ambos acuerdos, el de adquisición y el de posterior de reducción, en la misma junta: ello puede justificar la exigencia de cumplimiento de los requisitos previstos, no para la reducción para la amortización de autocartera, sino para la que haya de ejecutarse mediante la adquisición de participaciones propias.

Determina la Dirección General que la reserva que ha de constituirse es análoga y debe ser en ambos casos únicamente por un importe equivalente al valor nominal, pues así debe interpretarse el artículo 80 LSRL al referirse al importe de lo «percibido en concepto de restitución de la aportación social».