

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

por BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 10-7-2006

(*BOE* 21-11-2006)

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 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. Es imprescindible que dicho procedimiento se entable contra ambos.

Resolución de 19-9-2006

(*BOE* 30-11-2006)

Registro de la Propiedad de Álora

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, no puede el Registrador exigir que se aclare qué órgano de esa sociedad fue el que otorgó el poder, en tanto el mismo goza del mismo valor que el que el Notario emite respecto a la capacidad natural de los comparecientes.

Resolución de 2-10-2006

(BOE 9-11-2006)

Registro de la Propiedad de Valls

HIPOTECA: CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. CALIFICACIÓN REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR.

Confirmando criterios ya sentados en Resoluciones anteriores, la Dirección General señala que la Registradora ha de ajustarse estrictamente a las previsiones legales a la hora de notificar su calificación desfavorable, sin dar traslado de la misma a otras personas que a las que la ley determina, procediendo sólo a la inscripción parcial cuando el interesado lo ha solicitado así expresamente, y limitando su informe que ha de aportar en el desarrollo del recurso a aspectos de mero trámite. En cuanto a las cuestiones de fondo, se sostiene que el Registrador, al calificar las cláusulas de vencimiento anticipado en una escritura de préstamo hipotecario, ha de limitarse a apreciar su posible trascendencia jurídico-real y al hecho de que se refiera a cuestiones relacionadas con la subsistencia y suficiencia de la propia garantía hipotecaria. En este sentido ha de admitirse el pacto de vencimiento anticipado establecido para el caso de que el deudor hipotecante, al amparo de lo previsto en la Ley de 30 de marzo de 1994, promueva la subrogación de otra entidad crediticia en la posición de acreedor que corresponde al prestamista en una hipoteca anterior sobre la misma finca.

Resolución de 6-10-2006

(BOE 30-11-2006)

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

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR. IDENTIDAD DE LA FINCA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Habiendo planteado el Registrador en su nota la duda fundada de que la finca cuya inmatriculación se pretende con el auto recaído en un expediente de dominio forme parte de otra finca ya inscrita, no procede acudir al recurso gubernativo, sino al procedimiento judicial previsto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral abarca los trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión.

Resolución de 9-10-2006

(BOE 10-11-2006)

Registro de la Propiedad de Algeciras, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESCRIPCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO.

Corresponde a la Dirección General y no al Registrador recurrido la decisión respecto a si el recurso se ha interpuesto o no dentro del plazo legal.

Dicho plazo, en caso de que haya intervenido el Registrador sustituto, comenzará a partir de la última de las notificaciones que éste ha de hacer al Notario o funcionario autorizante del documento y al presentante del mismo. La exigencia establecida en los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4 de la Ley Hipotecaria, respecto a la necesidad de que cada departamento tenga un número correlativo, ha de entenderse cumplida con el hecho de que se produzca una secuencia o sucesión inmediata de un departamento con el siguiente, aunque sea añadiendo a un número una letra del abecedario, o expresiones del tipo «bis» o similares. No cabe por tanto rechazar la identificación del nuevo departamento surgido de una desafectación de una plaza de garaje respecto a la vivienda de la que era anejo, mediante la expresión «número setenta y cuatro-uno».

Resoluciones de 10 y 13-10-2006

(BOE 10-11-2006)

Registro de la Propiedad de Ayamonte

AMPLIACIÓN DE HIPOTECA. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FUNDAMENTACIÓN.

Las notas de calificación negativas han de contener los razonamientos jurídicos que le sirven de fundamento, con la claridad que se exige para cualquier otra resolución de la Administración que deniegue un derecho a un ciudadano. No puede rechazarse la inscripción de una escritura de ampliación de hipoteca por el mero hecho de que no se haya consignado la cantidad total de responsabilidad hipotecaria por los diferentes conceptos, si para esa fijación basta una mera operación sumatoria que puede hacer el Registrador en aplicación de las normas civiles relativas a la interpretación de los contratos, sin que ello suponga conjetura o presuposición de voluntad de las partes.

Resolución de 11-10-2006

(BOE 18-11-2006)

Registro de la Propiedad de Alcorcón, número 1

BIENES GANANCIALES: PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. SEPARACIÓN DE HECHO. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DE LOS BIENES.

El procedimiento registral tiene, frente a lo que ocurre en el caso del judicial, una serie de limitaciones a la hora de la acreditación y demostración de circunstancias de hecho. De ahí que se exija de forma rigurosa la aportación de prueba documental pública para poder inscribir como privativo un bien adquirido por una persona casada en régimen de gananciales. No constituye prueba suficiente al respecto la demostración de que el dinero invertido procede de una cuenta bancaria de la que sólo es titular el cónyuge adquirente. La existencia de una situación de separación de hecho entre los cónyuges a la fecha de la adquisición no deja sin efecto la presunción de ganancialidad, siendo necesario, para que tal cosa ocurra, la pertinente decisión judicial al respecto.

Resolución de 14-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Granada, número 1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:
TITULARIDAD REGISTRAL CONTROVERTIDA. CALIFICACIÓN REGISTRAL.
DEFECTOS SUBSANABLES. FOTOCOPIAS.**

En el Registro aparece una finca inscrita a nombre de una determinada entidad que la había adquirido por virtud de una ejecución judicial basada en un embargo que estuvo anotado en su día. En el historial registral aparece una anotación de demanda de tercería de dominio interpuesta frente a dicha titular por otro titular anterior que vio purgada su inscripción por la ya mencionada ejecución del embargo. Dicha anotación de demanda se canceló por caducidad. Ante esta situación, y considerando la inoperancia de una anotación de demanda caducada, estima la Dirección General que no cabe anotar un embargo trabado en un procedimiento dirigido contra el que fue titular de la finca y que aparece como demandante en la tercería. Y ello aunque se aporte con el mandamiento de embargo una fotocopia del allanamiento de la demandada en la tercería a la pretensión del demandante, dado que, sin prejuzgar la trascendencia registral de un allanamiento sin que conste haber recaído sentencia firme consecuyente con el mismo, la fotocopia no es documento público. También recuerda el Centro Directivo que no puede tenerse en cuenta para resolver el recurso el testimonio de la sentencia estimatoria de la tercería si el mismo no lo tuvo a la vista el Registrador al realizar su calificación. Lo que sí ocurre es que estas especiales circunstancias ponen de manifiesto la posibilidad clara de subsanación del defecto que motiva la nota, con lo que el mismo ha de ser considerado como subsanable.

Resolución de 16-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Ayamonte

CAUSA. CONSENTIMIENTO FORMAL. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

El sistema civil español, y como corolario el registral, imponen la necesidad de que exista y se exprese una causa que provoque tanto el nacimiento, como la transmisión y extinción de los derechos reales. No cabe por tanto admitir la cancelación de un derecho inscrito por el mero consentimiento formal de su titular. Ahora bien, no puede considerarse tal el caso en el que acreedor hipotecario y titulares dominicales rectifican una escritura de cancelación de una hipoteca, en el sentido de que la misma se otorgó por error, dado que el crédito garantizado no estaba, como indebidamente se había consignado en la misma, íntegramente satisfecho. En consecuencia, queda suficientemente especificada la razón y la causa que permite dejar sin efecto el asiento cancelatorio, provocando la reviviscencia de la hipoteca equivocadamente cancelada.

Resolución de 17-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

INMATRICULACIÓN. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 306 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Presentada una escritura de elevación a público de un contrato de venta con la finalidad de inmatricular la finca objeto de la misma, y apreciadas dudas por parte del Registrador sobre si dicha finca forma parte de otra u otras ya inscritas, no cabe acudir al recurso gubernativo, sino que debe optarse por la intervención judicial en los términos previstos en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 18-10-2006

(BOE 30-11-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

INSCRIPCIÓN DE SENTENCIAS DE INCAPACITACIÓN. REGISTRO CIVIL. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS.

Si bien es cierto, como sostiene el Registrador en su nota, que la sentencia de incapacitación, para poder ser inscrita en el Registro de la Propiedad, ha de estarlo previamente en el Registro Civil, cuando se aporta al Registrador documentos judiciales de los que resulta diligencia de la que resulta haberse hecho constar en el Registro Civil la sentencia, ha de dar por subsanado el defecto.

Resolución de 19-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Hospitalet de Llobregat, número 4

HIPOTECA: PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL.

Aunque se manifieste en la escritura de hipoteca que los cónyuges que la constituyen están casados en gananciales, apareciendo sin embargo la finca inscrita a nombre de ambos, pero en régimen de separación de bienes, ello no es obstáculo para la inscripción por cuanto existe la clara voluntad de los dos titulares de la finca de establecer sobre ella la referida hipoteca. Tampoco puede considerarse un defecto el hecho de que exista una contradicción en relación a la cifra de cobertura de los intereses, dado que no coinciden la señalada en letra y en guarismos, porque para aclarar el error basta hacer una mera operación aritmética.

Resolución de 20-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 8

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 21-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR. IDENTIDAD DE LA FINCA.

Figurando inscrita una cuarta parte indivisa de una finca a favor de una determinada persona, se presenta ahora testimonio de un auto recaído en expediente de dominio tramitado a instancias de ese mismo titular a fin de inmatricular las tres cuartas partes restantes. No es impedimento para su inscripción el hecho de que se haya utilizado esta vía del expediente de dominio en lugar de la de la inscripción directa, previa la pertinente rectificación, del título que en su día ya causó la inscripción de la otra cuarta. Tampoco tiene la consideración de defecto el que al describir ahora la finca se reduzca su cabida, en tanto hay datos que evidencian la clara identidad de la finca.

Resolución de 25-10-2006

(BOE 21-11-2006)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 20

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: FORMA DE ACREDITARLA. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.

Si el Notario ha hecho el pertinente juicio de suficiencia del ámbito de las facultades representativas del miembro del Consejo de Administración compareciente, con referencia al contenido del acta del propio Consejo por la que se le faculta entre otros para la celebración del arrendamiento financiero objeto de la escritura calificada, no puede el Registrador alegar incongruencia del citado juicio de suficiencia, en tanto el mismo goza del mismo valor que el que el Notario emite respecto a la capacidad natural de los comparecientes. Salvo casos en que resulte del propio contenido de la escritura o de los libros registrales una contradicción notoria y evidente, no puede el Registrador calificar el fondo del juicio de suficiencia emitido por el Notario.

Resoluciones de 10 y 13-11-2006

(BOE 30-11-2006)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 7

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL. EJECUTORIEDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGRN.

Habiéndose dictado una Resolución en un recurso gubernativo por la que se estimó el mismo y se revocó la calificación del Registrador, se presenta nuevamente el título a inscripción en unión de la citada Resolución de la Dirección General. El Registrador se limita a no practicar asiento alguno y devolver el título a su presentante alegando que la resolución no es firme, dado que se ha recurrido por vía judicial, y no es posible realizar aún la inscripción.

Comienza el Centro Directivo recordando al Registrador que sus actuaciones han de estar siempre ajustadas a un procedimiento. En consecuencia, su proceder ha de entenderse como una calificación negativa, bien respecto al acceso a los Libros de Inscripciones, bien incluso con respecto a la práctica del asiento de presentación. En cualquiera de los casos ha de ajustarse a las normas procedimentales recogidas en la Ley Hipotecaria, normas que, tras las últimas reformas, han acogido los principios propios del procedimiento administrativo en todo lo que supone garantías y seguridad para el interesado en el acceso al Registro. Así lo corroboran numerosas Resoluciones de la propia Dirección General y de los tribunales de justicia.

Las Resoluciones dictadas por la Dirección General, al resolver los recursos gubernativos, tienen carácter vinculante para todos los Registradores desde su publicación en el *BOE*. Respecto al caso concreto, tras la última reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, debemos interpretar el último inciso del artículo 327 en el sentido de que, a menos que conste la interposición de recurso judicial en el que se hubiera acordado la suspensión de ejecutoriedad de la Resolución impugnada, ha de procederse a la inscripción en los términos ordenados por el fallo de la Dirección General en los inexcusables plazos previstos en el párrafo undécimo del artículo 327. Y ello es así incluso aunque la resolución al recurso gubernativo haya recaído una vez transcurrido el plazo de tres meses, en tanto la extemporaneidad no implica nulidad.

Resolución de 14-11-2006

(BOE 30-11-2006)

Registro de la Propiedad de Campillos

SEGREGACIÓN DE FINCAS: NECESIDAD DE LICENCIA. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Se pretende la inscripción de una segregación de una parte de una finca rústica inferior a la unidad mínima de cultivo alegando que la porción segregada tiene en la actualidad carácter de suelo urbano, según resulta de la correspondiente certificación catastral. El Registrador suspendió inicialmente la inscripción por no acreditarse la obtención de licencia o declaración municipal de

innecesariedad, e hizo la comunicación prevista en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, notificando la Comunidad Autónoma que no concurría ninguna de las excepciones prevenidas en el artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995 y que, en consecuencia, la segregación es nula. A la vista de ello el Registrador denegó la inscripción. Señala la Dirección General que no es aplicable la doctrina sentada en Resoluciones como las de 22 de marzo de 2004 ó 27 de mayo de 2006, porque las mismas se dictaron para supuestos encajables en la letra b) del artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, en los que existía licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento. De acuerdo con la legislación urbanística de Andalucía, en este caso es imprescindible la obtención de licencia o declaración municipal de innecesariedad.

Registro Mercantil

por ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 15-11-2006

(BOE 30-11-2006)

Registro Mercantil de Valencia, número II

CALIFICACIÓN. REGISTROS EN DIVISIÓN PERSONAL. SOCIOS. CIRCUNSTANCIAS IDENTIFICATIVAS.

En caso de Registros en régimen de división personal, el Registrador ha de poner su calificación en conocimiento de los restantes titulares del mismo sector, según el convenio de distribución de materias existente en el Registro, de modo que, si alguno entiende procedente la inscripción, la practique bajo su responsabilidad. El incumplimiento de esta obligación puede motivar la apertura de expediente disciplinario.

La falta de coincidencia entre el DNI de un socio que figura en el Registro y el que se expresa en el título presentado no constituye defecto si tal circunstancia no es de obligada consignación en la inscripción a practicar.

Registro de Bienes Muebles

por ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 23-10-2006

(BOE 30-11-2006)

Registro de Bienes Muebles

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE INSCRIPCIÓN.

Se expide certificación de libertad de cargas de un vehículo cuando en la DGT consta una reserva de dominio al no haber correspondencia entre el número de matrícula y el de bastidor. En este caso no puede anteponerse la emisión de publicidad inexacta del Registro al contenido de los asientos registrales, por lo que el vendedor que tiene inscrita la reserva de dominio mantiene su prioridad frente al adjudicatario en la ejecución de un embargo posterior.