

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE**

Por Juan José JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 5-7-2006

(*BOE* 1-9-2006)

Registro de la Propiedad de Úbeda

### **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. ANOTACIONES PREVENTIVAS. FIRMEZA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.**

Para poder cancelar una inscripción hecha en virtud de escritura pública es necesario, a falta del consentimiento del titular del derecho inscrito, resolución judicial firme. El principio de legitimación registral y la salvaguardia judicial de los asientos así lo imponen. El hecho de que la sentencia obtenida sea susceptible de ejecución provisional, no constituye una excepción a esta regla, y sólo permite pedir la anotación preventiva de la citada sentencia hasta que devenga firme.

Resolución de 29-7-2006

(*BOE* 13-9-2006)

Registro de la Propiedad de Granada, número 3

### **CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES. ESCRITURA PÚBLICA.**

En ejecución de una sentencia que condenaba al demandado a elevar a escritura pública un contrato privado de compra-venta, se libra por el Juzgado testimonio de un Auto por el que se ordena al Registrador la inscripción de dicha venta. Entiende la Dirección General que, en congruencia con el fallo de la sentencia ejecutada, y de conformidad a las normas civiles e hipotecarias (arts. 1.279 y 1.280 del Código Civil, y 3 de la Ley Hipotecaria) que en su caso de aplicación en los términos previstos en el apartado segundo del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no es título formal hábil para practicar la

inscripción el referido testimonio del Auto Judicial, sino que es preciso el otorgamiento de la correspondiente escritura notarial.

Resolución de 1-8-2006  
(*BOE* 5-9-2006)  
Registro de la Propiedad de Pravia

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.**

No cabe practicar anotación preventiva de una demanda cuyo objeto es la reclamación de una cantidad de dinero si la finca está inscrita a nombre de persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento. Procede la denegación por imperativo de los principios de legitimación y tracto sucesivo, siendo un claro obstáculo derivado del Registro que es susceptible de calificación por el Registrador.

Resolución de 2-8-2006  
(*BOE* 5-9-2006)  
Registro de la Propiedad de Palamós

**RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: ÁMBITO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Reitera el Centro Directivo su ya consolidada doctrina en relación con el ámbito del recurso gubernativo. Sólo cabe su tramitación para discutir la procedencia o improcedencia de la calificación suspensiva o denegatoria realizada por el Registrador, pero en ningún caso puede dilucidarse por este cauce la validez o nulidad de asientos ya practicados, dado que los mismos se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resoluciones de 3 y 7-8-2006  
(*BOE* 5-9-2006)  
Registro de la Propiedad de Jávea

**ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO.**

Apareciendo la finca inscrita a nombre de dos cónyuges en 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 4-8-2006

(*BOE* 5-9-2006)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

**SERVIDUMBRE. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Aún afirmando el criterio tradicionalmente sostenido por el Centro Directivo de que la inscripción de una servidumbre exige, por imperativo del principio de especialidad, la más perfecta determinación posible de todas sus características físicas, especificando en su caso la parte de finca afectada por la misma, en el caso concreto analizado se concluye que el tipo de servidumbre pactada queda suficientemente delimitada con la descripción contenida en el título.

Resolución de 5-8-2006

(*BOE* 5-9-2006)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.**

Para la inscripción de auto recaído en un expediente de dominio tramitado para la reanudación del tramo interrumpido de una finca cuya última inscripción de dominio tiene menos de treinta años, es imprescindible acreditar que el titular registral o sus causahabientes han sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente. No pueden ser tenidos en consideración, para la resolución del recurso, documentos aportados con posterioridad al momento en que se verificó la calificación impugnada.

Resolución de 7-8-2006

(*BOE* 5-9-2006)

Registro de la Propiedad de Reinosa

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: PLAZOS. REFERENCIA CATASTRAL.**

De conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria y en la de Procedimiento Administrativo, el Registrador ha de calificar el título presentado en el plazo de quince días hábiles desde la fecha de su presentación, disponiendo, en caso de calificación negativa, de diez días también hábiles para notificarla al Notario y al presentante. La calificación ha de realizarse considerando exclusivamente el título analizado, y no otros presentados con posterioridad. Las eventuales dudas respecto a la identidad entre la finca descrita en el documento y los datos que consten en la certificación catastral podrá llevar consigo la no constancia de la referencia catastral, pero no la negativa a practicar los asientos registrales.

Resolución de 10-8-2006

(*BOE* 5-9-2006)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2

**HIPOTECA: NOVACIÓN. HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA.**

Constituida en su día una hipoteca sobre dos fincas, una de las cuales pertenece a otro matrimonio que actúa en calidad de hipotecantes no deudores, es inscribible una escritura de novación de la hipoteca otorgada ahora por los deudores titulares de una de las fincas, en la que comparecen los hipotecantes no deudores avalando solidariamente la operación efectuada, sin necesidad de una ratificación *ad hoc* respecto del acto novatorio de la hipoteca.

Resolución de 10-8-2006

(*BOE* 5-9-2006)

Registro de la Propiedad de Manzanares

**PROPIEDAD HORIZONTAL: AFECCIÓN REAL POR CUOTAS DE GASTOS COMUNITARIOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO.**

Sin perjuicio de reconocer el carácter de crédito privilegiado y la afección real que sobre la titularidad de cada piso o local en régimen de propiedad horizontal se establece en relación con las cuotas de gastos de la comunidad, en el artículo 9.5 de la LPH, para hacer constar en el Registro dicha afección real en relación con una anotación de embargo practicada a favor de la Comunidad de Propietarios, existiendo cargas inscritas o anotadas con anterioridad, es necesario, por exigirlo así el principio de trato sucesivo, que los titulares de dichas cargas anteriores hayan sido demandados en el procedimiento en el que se pretende hacer valer tal preferencia jurídico real.

Resolución de 9-9-2006

(*BOE* 6-10-2006)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 7

**HERENCIA: EN BENEFICIO DEL ALMA DEL TESTADOR. ALBACEAS: FAMILIARES. CONTADOR-PARTIDOR. TESTAMENTO: INTERPRETACIÓN.**

Habiendo previsto el testamento amplias facultades del albacea contador-partidor para la ejecución de un legado para obras pías y en beneficio del alma de la testadora, no cabe entender aplicable las limitaciones de actuación que establece el artículo 747 del Código Civil. La letra del testamento, siendo clara, es el elemento esencial para interpretación del mismo.

Resolución de 11-9-2006

(*BOE* 6-10-2006)

Registro de la Propiedad de Solsona

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS. SUBROGACIÓN DE CRÉDITOS.**

Si del título presentado resulta la finalización del procedimiento en que se ordenó la práctica de una anotación de embargo, no cabe pretender que se haga constar la subrogación de un nuevo acreedor en el crédito que motivó el referido procedimiento, puesto que lo que se refleja en el Registro por medio de la anotación es el embargo y no el crédito objeto de ejecución.

Resoluciones de 12 y 13-9, 3 y 4-10-2006

(*BOE* 6, 6 y 27, 27-10-2006)

Registro de la Propiedad de Rota, Vélez-Málaga, número 2,  
y Granadilla de Abona

**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.**

En aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se estima imprescindible la realización por el Notario autorizante del título calificado el pertinente juicio de suficiencia de las facultades del apoderado que resultan del poder que al mismo Notario se le exhibe, sin que resulte ya admisible la fórmula consistente en la transcripción parcial de las facultades consignadas en el poder, y dación de fe de que concuerdan con su original y que en lo omitido no hay nada que altere, condicione, restrinja, modifique o desvirtúe lo copiado.

Resolución de 14-9-2006

(*BOE* 27-10-2006)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 2

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCE-  
SIVO INTERRUMPIDO. DUDAS ACERCA DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.  
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Hallándose una finca inscrita, aunque la última inscripción sea muy antigua, no cabe que el Registrador alegue a la hora de practicar la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tramo dudas acerca de la identidad de la misma. El principio de legitimación implica que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, y el Registrador ha de atenerse a ellos al verificar la calificación de los títulos presentados con posterioridad.

Resolución de 15-9-2006

(*BOE* 25-10-2006)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2

**EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES. PRESCRI-  
CIÓN EXTINTIVA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDI-  
CIALES.**

A través de un expediente judicial de liberación de cargas y gravámenes no puede acordarse la cancelación de una inscripción de hipoteca sobre la base de que la obligación asegurada con la misma ha sido satisfecha, y hallándose todavía no prescrito el derecho real de hipoteca. El Registrador puede, al clasificar los documentos judiciales, apreciar aquellos defectos que consistan en la incongruencia de la resolución dictada con el tipo de procedimiento del que resulta. El expediente judicial de liberación de cargas y gravámenes sólo puede decretar la cancelación de asientos referidos a cargas que se hallen prescritas conforme a la legislación civil.

Resolución de 19-9-2006

(BOE 27-10-2006)

Registro de la Propiedad de Martos

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: REQUISITOS PARA SU PRÁCTICA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Sólo podrá anotarse en el Registro la interposición de la querella cuando, ejercitándose conjuntamente la acción civil con la penal, se ejercitara una acción de trascendencia real inmobiliaria (cfr. art. 42.1 de la Ley Hipotecaria) y siempre que: *a)* del ejercicio de la acción pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se ha practicado la inscripción, y *b)* que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjuntara el texto de la querella del que se derivase la nulidad anteriormente dicha.

No cabe la práctica de la anotación solicitada por constar inscrita la finca a nombre de persona distinta del demandado, y no contener el mandamiento la manifestación expresa por la autoridad judicial relativa a la apreciación de la existencia de indicios racionales de que el verdadero titular registral es el imputado, y no acreditarse, además, el ejercicio de una acción con trascendencia real en el procedimiento entablado.

Resolución de 21-9-2006

(BOE 27-10-2006)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 11

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. ACCIÓN DE DERIVACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. PRINCIPIO DE AUTOTUTELA DE LA ADMINISTRACIÓN.**

La Agencia Tributaria ha acordado en un expediente administrativo de derivación de responsabilidad por deudas a la Hacienda, que se ha seguido con intervención del titular registral, que éste, cónyuge del deudor tributario que había inscrito con anterioridad la finca a su nombre por liquidación de la sociedad de gananciales, tiene la consideración de responsable solidario de la deuda tributaria por haber colaborado en un acto de ocultación maliciosa de bienes. En dicho expediente se ordena la anotación de embargo preventivo sobre la finca. La Dirección General recuerda que el principio de autotutela administrativa, así como la imposibilidad de que el Registrador entre a

calificar el fondo de la decisión de la Administración, imponen la práctica del asiento, y en tanto queda claro que no se trata de un expediente que declare la nulidad de la liquidación de gananciales en sí mismo considerada, sino que se limita a hacer efectivas las facultades administrativas previstas en la LGT al efecto y, además, se ha dado la debida intervención al titular registral.

Resolución de 26-9-2006  
(*BOE* 19-10-2006)  
Registro de la Propiedad de Elche, número 1

**HIPOTECA CAMBIARIA: GARANTÍA DE LOS INTERESES DE DEMORA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN. REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

Esta Resolución, idéntica a la de 1 de junio de 2006, supone que nuevamente se ha visto obligada la Dirección General a rectificar el criterio que había mantenido en una Resolución dictada hace apenas un año, dando un giro de ciento ochenta grados y volviendo a la postura que sostuvo en sendos fallos dictados en el año 2002. Nos dice ahora en esta Resolución que, para zanjar definitivamente la cuestión —*sic*—, ha de entenderse posible garantizar con una misma cifra de responsabilidad hipotecaria los intereses de demora que pudieran generarse como consecuencia del impago de una letra de cambio, aunque el importe de esos intereses supere, de acuerdo con lo estipulado en la escritura de constitución de la hipoteca, el límite máximo que prevé el artículo 58 de la Ley Cambiaria y del Cheque. Sostiene en este nuevo fallo el Centro Directivo, que con una hipoteca cambiaria cabe también garantizar obligaciones extracambiaras, siempre que mantengan la debida conexión con la obligación propiamente cartular. Para ello defiende que ha de hacerse una interpretación flexible del principio de especialidad, en atención a las particularidades de este tipo de hipotecas, hasta el punto de considerar que no es preciso separar como cifras de responsabilidad distintas las cantidades que garantizan los citados intereses de demora, una para los que están dentro de los límites del mencionado artículo 58, y otra para los que excedan de tal frontera, dado que la simple aplicación de este precepto y las normas que imponen la interpretación de las cláusulas contractuales en los términos más favorables para que produzcan efecto hacen innecesario tal determinación separada.

Resolución de 27-9-2006  
(*BOE* 19-10-2006)  
Registro de la Propiedad de Arona

**REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ESCRITURAS 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 facul-

tades 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.

## Registro Mercantil

Por Ana M.<sup>a</sup> DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 24-7-2006  
(*BOE* 15-9-2006)

Registro Mercantil de Madrid, número XII

ACUERDOS SOCIALES. CERTIFICACIÓN DE LAS ACTAS. CALIFICACIÓN. REGISTROS EN DIVISIÓN PERSONAL. NOTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN.

En la certificación debe expresarse la fecha y el sistema de aprobación del acta, salvo que sea notarial. Si en la elevación a público de los acuerdos se toma como base el acta original, el Libro de actas o testimonio notarial de los mismos, la escritura debe recoger todas las circunstancias del acta necesarias para calificar la validez de aquéllos y, entre otras, las relativas a la aprobación del acta al ser ésta presupuesto de la ejecutividad de los acuerdos.

La DG parece no considerar suficiente para entender cumplido el artículo 18 del Código de Comercio, la mera referencia al cumplimiento del mismo que hace el Registrador en su nota.

No cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por vía telemática, sino cuando conste fehacientemente que éste acepta este sistema.