

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 21-3-2006

(BOE 15-6-2006)

Registro de la Propiedad de Pineda de Mar

OBRA NUEVA: FORMA DE ACREDITAR LA ANTIGÜEDAD. CERTIFICADO DEL TÉCNICO: REQUISITOS.

No existe ninguna norma jurídica que establezca la necesidad de que el certificado expedido por un técnico a los efectos de acreditar la antigüedad de la obra, y permitir así la inscripción registral de la misma sin necesidad de licencia, haya de estar visado por el colegio profesional correspondiente o que deba acompañarse un certificado municipal que testimonie la prescripción de las eventuales medidas de disciplina urbanística. Todo ello sin perjuicio de que en estos casos se exija, al no haber sido el técnico certificante el que ha firmado el proyecto ni dirigido la obra, que se demuestre con documentación de su colegio profesional que tiene facultades suficientes.

Resolución de 6-4-2006

(BOE 1-6-2006)

Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: CONDICIONES BÁSICAS PARA SU PROCEDENCIA. RECURSO GUBERNATIVO. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS: ALCANCE DEL ACTA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

Al resolver el recurso gubernativo no puede tomarse en consideración documentos que el Registrador no tuvo a la vista al realizar su calificación. El acta prevista en el artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario rectificar

errores cometidos en la escritura cuando queda claramente establecido, por las circunstancias del propio título rectificado o de otros coetáneos, que en efecto se trata de un error material. Fuera de este caso será siempre preciso un nuevo consentimiento de los otorgantes. Aun admitiendo la moderna línea jurisprudencial del Tribunal Supremo que extiende el concepto de crédito refaccionario a toda relación jurídica —y no sólo a la de préstamo— que consista en un adelanto hecho por el contratista al propietario y que suponga un aumento de valor en el bien objeto de la refacción, no es posible, en el ámbito del recurso gubernativo, decidir si entraría en esa concepción el importe de los honorarios profesionales debidos al arquitecto, no siendo a tal efecto suficiente la mera declaración en este sentido hecha por las partes en la escritura, sobre todo en un caso en el que existen otros datos objetivos —registralmente la finca sobre la que se pretende la anotación aparece como rústica y no se ha inscrito ninguna declaración de obra nueva— que impiden entender que la referida relación de prestación de servicios haya supuesto una materialización de inversión que produzca la incorporación de valor en el bien.

Resoluciones de 7, 17(3) y 18(2)-4-2006

(BOE 1 y 7-6-2006)

Registro de la Propiedad de Elche, número 1

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 20-4-2006

(BOE 1-6-2006)

Registro de la Propiedad de Baza

DERECHO DE VUELO. PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS COMUNES. FORMA DE ACREDITAR LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

No hallándose configurado el derecho de vuelo de otra forma en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, ha de presumirse su carácter de elemento común, por lo que para atribuir a lo edificado en ejercicio del mismo el carácter privativo ha de determinarse la causa de tal des-

plazamiento patrimonial. Para acreditar un acuerdo de la Junta de Propietarios puede acudir al testimonio notarial del libro de actas, o bien a la certificación expedida por el Secretario de la Junta con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de hallarse el mismo en el ejercicio del cargo.

Resolución de 21-4-2006

(BOE 16-6-2006)

Registro de la Propiedad de Requena

CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTO SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN INDIVIDUAL. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Hallándose practicada sobre la mitad indivisa de una finca anotación preventiva por la que se declaraba a la sociedad titular en situación de concurso necesario, no es posible practicar la inscripción del testimonio de un auto de adjudicación dictado con posterioridad a dicha declaración de concurso y en un procedimiento de ejecución individual preexistente al propio concurso, puesto que la regla general de suspensión de dichas ejecuciones individuales a partir de la declaración de la situación de concurso así lo impone y no se está en alguno de los supuestos de excepción que menciona el artículo 55 de la Ley Concursal. Se trata de un obstáculo que resulta del Registro y que es susceptible de calificación por el Registrador al amparo de lo previsto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 22-4-2006

(BOE 16-6-2006)

Registro de la Propiedad de Xixona

ARRENDAMIENTOS: NATURALEZA JURÍDICA. COMUNIDAD DE BIENES: ACTOS DE ADMINISTRACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS.

Insiste nuevamente la Dirección General en la necesidad de que las notas de calificación sean suficientemente detalladas y expresen toda la fundamentación jurídica suficiente. En caso contrario, el recurso gubernativo sólo podrá abordar las cuestiones que directamente resulten del defecto en los términos en que se haya planteado en la referida nota. Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo y sus propios pronunciamientos previos estima que el arrendamiento de una finca constituye un acto de mera administración, salvo en los casos en los que por su duración o por otras circunstancias puedan equipararse a actos dispositivos. Por esa razón será suficiente a los efectos de su acceso al Registro que, tratándose del arrendamiento de una finca que pertenezca en proindiviso a varios titulares, la escritura la otorguen los que representen la mayoría de dicha comunidad, al amparo del artículo 398 del Código Civil, sin que además exista obligación de acreditar la notificación a los demás condueños o la forma en que se haya verificado la toma de la decisión en el seno de dicha comunidad.

Resolución de 24-4-2006

(BOE 15-6-2006)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: PARCELACIONES URBANÍSTICAS. LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO: FORMA DE ACREDITARLO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POR SEGUNDA VEZ.

Considerando que el Registrador no puede, al realizar la calificación, tener en cuenta informaciones obtenidas por medio de indagaciones que en ningún caso debe realizar, o fruto de sus conocimientos personales, en la mayoría de las ocasiones, acreditado el transcurso del plazo legalmente establecido para la concesión de la licencia de parcelación por silencio administrativo, no tendrá elementos de juicio suficientes para estimar si el derecho obtenido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que habrá de considerar concedida la correspondiente licencia. Será la Administración la que por vía judicial impugne la validez de dicha licencia y solicite del Juez la adopción de las pertinentes medidas que impidan que la inscripción despliegue todos sus efectos. Cuando un documento que había sido objeto de una calificación desfavorable ha sido nuevamente presentado, el Registrador hará una nueva calificación no necesariamente vinculada por la anterior.

Resolución de 25-4-2006

(BOE 16-6-2006)

Registro de la Propiedad de Parla, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PRÓRROGA. AMPLIACIÓN DE EMBARGO: EFECTOS RESPECTO A TERCEROS POSEEDORES. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

En un procedimiento de ejecución derivado de un embargo que consta anotado en el Registro se ordena la cancelación, como cargas posteriores, de una anotación de prórroga de otra anterior a la del embargo que motiva la ejecución, y de una anotación de ampliación de ese embargo anterior. Respecto a la cancelación de la prórroga, el Centro Directivo afirma que no cabe considerarla carga posterior, dado que la prórroga de una anotación de embargo se limita a prolongar los efectos de la anotación prorrogada en el tiempo, gozando de la misma prioridad que ésta. Con relación a la ampliación de embargo y a la posibilidad de que dicha ampliación afecte a titulares de cargas posteriores a la anotación del embargo ampliado, confirmando su propia doctrina, y de conformidad con lo previsto en la LEC, la Dirección General considera que la cantidad consignada en una anotación de embargo sólo opera como límite de responsabilidad del bien trabado en beneficio de quien hubiera adquirido la finca en otra ejecución, y siempre considerando como fecha de referencia para la eficacia de eventuales ampliaciones del citado embargo respecto a esos terceros poseedores la de la inscripción de su respectiva adquisición en el Registro. No puede discutirse a través del recurso gubernativo la validez o procedencia de las anotaciones de prórroga y de ampliación de embargo ya practicadas, puesto que dichos asientos se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 26-4-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16

CONDICIONES. CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. PRESCRIPCIÓN: SU RELEVANCIA EN EL REGISTRO.

Las condiciones, suspensivas o resolutorias, no pueden ser canceladas sino es con el consentimiento de sus respectivos titulares, mediante la constatación fehaciente de la realidad del hecho que produzca su cumplimiento o incumplimiento, o por medio de una resolución judicial firme dictada en un procedimiento dirigido contra dichos titulares. El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el Registrador, sin perjuicio del procedimiento excepcional previsto para las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía de precio aplazado previsto en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Resoluciones de 27 y 28-4-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO. TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO. CALIFICACIÓN REGISTRAL. DOCUMENTOS JUDICIALES.

Existiendo la constancia de que se ha notificado personalmente al titular registral con inscripción de antigüedad inferior a treinta años el expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, no puede el Registrador rechazar la inscripción cuestionándose la forma o momento procesal en que tal emplazamiento haya sido realizado.

Resolución de 29-4-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de Mazarrón

EXCESOS DE CABIDA: DUDAS ACERCA DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. CALIFICACIÓN: INTERVENCIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO.

La registración de un exceso de cabida exige que resulte indubitado que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse cuando la finca se inmatriculó, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. Si el Registrador alberga dudas sobre este extremo ha de rechazar la inscripción, siendo esta cuestión sólo solucionable a través de otros procedimientos —distintos de la mera aportación de certificaciones catastrales o técnicas— como el expediente de dominio, el acta de notoriedad o la inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 3-5-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de Zamora, número 1

NOTA DE AFILIACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN. RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

La calificación desfavorable de un documento presentado a inscripción ha de ser notificada de forma que quede constancia fehaciente de la fecha en que tal notificación se realiza. En caso contrario, no cabrá considerar extemporáneo el recurso presentado en impugnación de la misma. No es el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para ventilar eventuales errores existentes en asientos ya practicados, sino que habrá de acudir a lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 4-5-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO. OBRA NUEVA: FORMA DE ACREDITAR LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. PROPIEDAD HORIZONTAL.

Aportada con los títulos inmatriculadores certificación catastral de la que resulta que el local cuya inscripción se pretende se halla construido desde el año 1900, ha de entenderse prescritas las eventuales acciones para la reposición de la legalidad urbanística. La mera circunstancia de que lo que se pretenda inmatricular sea un local no puede llevar al Registrador a presumir que existe una propiedad horizontal.

Resolución de 5-5-2006

(BOE 19-6-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 1

TERCERÍA DE DOMINIO. CALIFICACIÓN REGISTRAL. DOCUMENTOS JUDICIALES.

Habiéndose seguido juicio de tercería de dominio bajo la vigencia de la antigua LEC, y resolviendo la sentencia no sólo el levantamiento del embargo, sino también la atribución del dominio de la finca a favor del actor, no puede el Registrador oponerse a la inscripción entendiéndose que el procedimiento no es el adecuado para determinar la citada titularidad, porque supondría revisar el fondo de la decisión judicial en una materia en la que la doctrina y la jurisprudencia no eran uniformes al interpretar la referida normativa procesal.

Resolución de 11-5-2006

(BOE 26-6-2006)

Registro de la Propiedad de Cistierna

INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECURSO GUBERNATIVO. RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR.

Las eventuales dudas que puedan surgir al calificar un título que pretende la inmatriculación respecto a la identidad de la finca cuya primera inscripción se pretende no pueden dilucidarse a través del recurso gubernativo, son por medio del procedimiento establecido en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. De igual manera se concluye que no es dicho recurso gubernativo el cauce adecuado para ventilar la eventual responsabilidad civil en que pudiera incurrir el Registrador al desarrollar su actividad profesional.

Resolución de 12-5-2006

(BOE 22-6-2006)

Registro de la Propiedad de Escalona

HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

Hallándose instituida la esposa del testador como heredera, pero sujetándose a sustitución fideicomisaria el llamamiento en relación con un bien concreto, no puede aclararse las dudas acerca de la identidad de dicho bien sólo con la mera manifestación de la propia heredera fiduciaria, sin siquiera aportar pruebas objetivas que atestigüen la referida identidad del bien objeto del gravamen fideicomisario.

Resolución de 13-5-2006

(BOE 22-6-2006)

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

BIENES GANANCIALES. CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. TESTAMENTO: CONTENIDO.

La actual regulación de nuestro Código Civil que admite la libre contratación entre los cónyuges y el pleno valor y eficacia *inter partes* de la confesión de privatividad (arts. 1.323 y 1.324), permiten que pueda hacerse constar el carácter privativo de un bien inscrito como ganancial mediante la confesión contenida en el testamento de uno de los esposos, puesto que el artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario recoge la posibilidad de reflejar en el Registro la confesión cuando se hiciere con posterioridad a la inscripción de la adquisición.

Resolución de 16-5-2006

(BOE 22-6-2006)

Registro de la Propiedad de Olot

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTOS. CUARTA TREBELIÁNICA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Tomada anotación de demanda de detracción de la cuarta trebeliánica, aunque ya la finca no aparezca inscrita a nombre del demandado por haberla aportado a una sociedad mercantil, no cabe denegar la práctica de anotación de embargo ordenado en ejecución de la sentencia que puso fin al procedimiento iniciado con la demanda anotada, dado que el efecto de esa anotación de demanda consiste precisamente en garantizar que la sentencia que en su día se dicte opere como si se hubiera producido en el momento de practicarse la anotación.

Resolución de 17-5-2006

(BOE 22-6-2006)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 3

DONACIÓN: PERFECCIÓN. REVOCACIÓN DE LA DONACIÓN: EFICACIA.

Planteado el clásico debate doctrinal respecto al momento en el que se entiende perfeccionada la donación, la Dirección General sigue la postura sostenida por la más moderna jurisprudencia del Tribunal Supremo al interpretar los artículos 623 y 629 del Código Civil, y considera que la donación se perfecciona desde la aceptación del donatario, pero puede ser revocada por el donante hasta tanto no conozca dicha aceptación.

Resolución de 18-5-2006

(BOE 22-6-2006)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

OBRA NUEVA: CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA. SEGURO DECENAL: CASOS EN QUE PROCEDE SU EXIGENCIA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

Presentada una escritura de declaración de obra nueva que se ampara en una licencia inicialmente concedida para toda la urbanización en el año 1988, así como en una segunda licencia referida a la ejecución de cinco viviendas, el Centro Directivo recuerda que no corresponde al Registrador la apreciación de la eventual caducidad o prescripción de las licencias urbanísticas. Lo que sí resulta exigible es la constitución del seguro decenal, dado que debe entenderse que es ahora para la concesión de la licencia de edificación de las señaladas cinco viviendas cuando se ha presentado el proyecto de ejecución material comprensivo de estructuras e instalaciones de esa edificación.

Resolución de 22-5-2006

(BOE 26-6-2006)

Registro de la Propiedad de Negreira

RÉGIMEN ECONÓMICO DEL MATRIMONIO. VIVIENDA HABITUAL DEL MATRIMONIO: ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.320 DEL CÓDIGO CIVIL.

Una interpretación finalista del artículo 1.320 del Código Civil debe llevarnos a asimilar el supuesto de compra con constitución inmediata de hipoteca destinada a financiar la adquisición de la vivienda, con el de compra de una vivienda que ya estaba gravada, de forma que no se considere exigible que el cónyuge adquirente haga la manifestación sobre el carácter de la vivienda comprada, ni que su consorte preste el consentimiento a la constitución de la referida hipoteca.

Resolución de 23-5-2006

(BOE 26-6-2006)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: PRINCIPIO DE EQUIVALENCIA DE FORMAS. TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE. FACULTADES DE REPRESENTACIÓN: FORMA DE ACREDITARLAS.

Partiendo de que en el sistema registral español el principio de legalidad exige, como regla general, para poder acceder al Registro el documento público, y considerando que los rasgos esenciales que en nuestra legislación tipifican el concepto de documento público inscribible son la autorización por funcionario público con facultad de dación de fe, y la observancia de las solemnidades requeridas por la ley, especialmente la identificación de los otorgantes y la apreciación de su capacidad, entiende la Dirección General que ha de aplicarse, al analizar la inscribibilidad de un documento extranjero, el principio de equivalencia de formas derivado del artículo 12.1 del Código Civil, en lugar de las reglas contenidas en el artículo 11 del mismo cuerpo legal. Sobre estas premisas se rechaza la equiparación con un documento público susceptible de inscripción, lo que no es sino una mera autorización con firma legitimada. De igual forma se recuerda que las facultades de quien otorga el poder o autorización no pueden resultar acreditadas con simples manifestaciones del compareciente.

Resolución de 24-5-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 42

RECURSO GUBERNATIVO: PRESUPUESTOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA.

Deben considerarse como presupuestos esenciales para la posibilidad de interponer un recurso gubernativo la necesidad de que exista una nota de calificación negativa, y el que el recurso se interponga dentro del plazo previsto en la Ley Hipotecaria.

Resolución de 25-5-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Ayamonte

SOCIEDAD CIVIL. OBJETO SOCIAL. REGISTRO MERCANTIL.

Tratándose de una sociedad cuyo objeto es económica y jurídicamente mercantil, no cabe admitir que se constituya como una sociedad civil, sino que deberá ajustarse a los requisitos y formas establecidas en el Código de Comercio. No cabe practicar inscripción de bienes en el Registro de la Propiedad a favor de una sociedad con objeto mercantil, pero con forma civil, dado que las normas mercantiles aplicables son de carácter imperativo e imponen la adopción de uno de los tipos societarios previstos por las mismas con la correspondiente inscripción previa en el Registro Mercantil.

Resolución de 26-5-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 4

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. TÍTULO INSCRIBIBLE: ERRORES MATERIALES.

Las normas que regulan el procedimiento registral excluyen la posibilidad de una calificación verbal o informal, imponiendo, en garantía de los legítimos derechos de los interesados, el cumplimiento de unos requisitos de forma y fondo a toda calificación negativa. Los errores materiales de escasa importancia que puedan detectarse en el título no pueden constituir obstáculos a la inscripción de los mismos, en la medida en que no perjudiquen o lesionen ningún interés legítimo.

Resolución de 27-5-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Vera

SEGREGACIONES Y DIVISIONES. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. ACTOS ADMINISTRATIVOS: PRESUNCIÓN DE VALIDEZ.

Presentada una escritura de segregación de finca rústica en la que resulta una porción inferior a la unidad mínima de cultivo, pero que cuenta con la preceptiva licencia del Ayuntamiento, no cabe denegar su inscripción aunque la Comunidad Autónoma haya remitido, a través del procedimiento previsto en el artículo 80 de la Resolución del Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Resolución declarando nula la citada segregación por no ajustarse a la normativa reguladora de las unidades mínimas de cultivo, puesto que la licencia municipal es un acto administrativo que goza de presunción de validez hasta tanto no prospere una impugnación de la misma por el procedimiento adecuado.

Resolución de 29-5-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

DOCUMENTOS OTORGADOS POR NOTARIO EXTRANJERO. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS.

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 apoderado, ni que se le testimonie o transcriba parte alguna de dichos documentos. Ello incluso en el caso en que el poder haya sido otorgado ante Notario extranjero, sin que pueda alegarse que, en tanto en ese país los Notarios no llevan un archivo protocolar de matrices u originales, el traslado de ese documento extranjero no reúne la condición de copia auténtica.

Resoluciones de 30(3) y 31(4)-5-2006
(BOE 15-7 y 26, 29-8-2006)
Registro de la Propiedad de León, número 2

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

De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador se halla obligado a notificar la nota de calificación desfavorable al Notario autorizante de la escritura calificada por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el destinatario, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. Este requisito es esencial porque determina la consideración de esa fecha como *dies a quo* a los efectos del cómputo del plazo para interponer recursos contra la calificación y para la prórroga del asiento de presentación. 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. 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 1-6-2006
(BOE 17-7-2006)
Registro de la Propiedad de Haro

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DE DATOS DE HECHO EN LA DESCRIPCIÓN DE UNA FINCA. DOBLE INMATRICULACIÓN.

Solicitándose por el titular registral de una finca el cambio de denominación de la edificación que en la misma aparece descrita, no cabe denegar tal pretensión, so pretexto de que con ese cambio de denominación se produce una duda fundada acerca de la identidad de la finca, por su eventual confusión con otra finca registral distinta. Las dudas de este tipo, que ponen de manifiesto un posible caso de doble inmatriculación, sólo pueden alegarse en la calificación registral en el momento de instarse la práctica de la primera inscripción de alguna de las fincas afectadas.

Resolución de 1-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 20

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

Nuevamente se ve 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 extracambiarias, 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 2-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Santander, número 2

URBANISMO: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE ANULA UNA LICENCIA DE EDIFICACIÓN. SUBROGACIÓN REAL EN LAS LIMITACIONES URBANÍSTICAS.

Independientemente de la eficacia del principio de subrogación real en relación con las limitaciones jurídico-reales derivadas del urbanismo, para que una sentencia de nulidad de una licencia de edificación tenga acceso al Registro es preciso que, o bien se haya citado a los titulares registrales en el procedimiento —cuando se trata de la mera constancia por nota marginal en los términos del art. 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio—, o bien que dichos titulares hayan participado en el procedimiento —si de lo que se trata es de inscribir la sentencia, como previenen los arts. 307.7 y 309.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Resolución de 3-6-2006

(BOE 24-7-2006)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. CONVENIO REGULADOR. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Para poder inscribir las adjudicaciones derivadas de un convenio regulador, en la medida en que se refieren a una finca inscrita por mitades indivisas a favor de ambos cónyuges, es preciso que del propio convenio o de otro título resulte la causa jurídica que provoca los correspondientes desplazamientos patrimoniales, dado que si exclusivamente se alude a la liquidación de los bienes gananciales no cabe afectar a bienes que no tienen esta naturaleza. La calificación registral de documentos judiciales puede alcanzar a los obstáculos que resultan del Registro.

Resolución de 5-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2

REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. RESERVA DE DERECHOS O FACULTADES A FAVOR DEL PROMOTOR. SERVIDUMBRES.

Figurando entre las cláusulas estatutarias de una propiedad horizontal una reserva a favor del promotor del derecho a constituir servidumbres recíprocas sobre dos fincas, para interpretar su duración y la eventual caducidad de tal reserva ha de estarse a las reglas generales previstas en los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil, teniendo en cuenta que este tipo de reservas no pueden interpretarse extensivamente.

Resolución de 5-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Llanes

INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. CATASTRO: REQUISITOS DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Si el Registrador alega dudas fundadas sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, no es el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para su resolución, sino que habrá de acudir al cauce previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario. Como ya señaló el Centro Directivo en anteriores fallos es suficiente para la inmatriculación que la finca aparezca catastrada a nombre del titular del título previo.

Resolución de 6-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Cuéllar

HIPOTECA. NOVACIÓN. CANCELACIÓN PARCIAL.

La constancia del saldo pendiente de amortización en la escritura por la que se nova un préstamo hipotecario —saldo al cual le serán aplicables las nuevas normas pactadas en materia de plazo y de intereses— no supone la necesidad de practicar una cancelación parcial de la hipoteca. El principio de indivisibilidad de la hipoteca implica la subsistencia íntegra de la misma, a pesar de esa manifestación de saldo pendiente. No obstante, la constancia tabular de la parte del saldo ya satisfecha puede tener trascendencia a otros efectos, como se deduce del artículo 688 de la LEC.

Resolución de 6-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Palencia, número 1

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: TÍTULO PARA PRACTICARLAS. FORMA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Después de hacer un minucioso examen de los preceptos de la LEC que regulan las distintas formas que pueden revestir las Resoluciones y actos que emanan de los Juzgados, la Dirección General concluye que no debe confundirse el acto por el que se ordena la traba de un embargo o la ampliación del mismo, con la comunicación de dicho embargo al Registrador de la Propiedad a los efectos de su anotación. Teniendo en cuenta además las limitaciones que se imponen a la calificación registral de documentos judiciales, resulta claro que no cabe oponerse a la constatación registral de una mejora de embargo bajo el pretexto de que debió acordarse mediante auto en lugar de providencia de ordenación.

Resolución de 6-6-2006

(BOE 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9

DOCUMENTOS NOTARIALES: IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES. FE DE CONOCIMIENTO.

Si el Notario autorizante de una escritura da fe de conocer a los otorgantes, aunque manifieste que uno de ellos ha exhibido el permiso de conducir, la fe de conocimiento —que quizá sea más correcto denominar juicio de identidad— surte el efecto exigido en el artículo 23 de la Ley del Notariado, independientemente de los medios de que se haya servido el Notario para formar ese juicio.

Resolución de 7-6-2006

(BOE 28-8-2006)

Registro de la Propiedad de Órgiva

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DE EMBARGO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Apareciendo la finca inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se está dirigiendo el procedimiento que ya motivó en su momento una anotación de embargo, no cabe hacer constar en el Registro la ampliación de dicho embargo en cuanto al principal de la obligación reclamada, a menos que resulte del mandamiento que se trate de una parte de principal que pudiera hacerse valer en el mismo procedimiento —*sic*—, como por ejemplo, vencimientos posteriores de la misma obligación.

Resolución de 8-6-2006

(BOE 28-8-2006)

Registro de la Propiedad de Valdemoro

HIPOTECAS: SUBROGACIÓN DE UN NUEVO ACREEDOR LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO. FE PÚBLICA NOTARIAL.

A los efectos del cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 2 y 5 de la Ley 30/1994, de 30 de marzo, ha de entenderse suficiente para la inscripción de la subrogación a favor de un nuevo acreedor el hecho de que en la escritura la entidad subrogada declare haber satisfecho a la anterior acreedora el importe certificado de principal, intereses y demás conceptos adeudados, incorporando un resguardo de la transferencia hecha a favor del propio deudor hipotecario, en tanto en la escritura se ha pactado que el deudor autoriza a la entidad subrogada para disponer de ese dinero y pagar a la primitiva acreedora.

Resolución de 9-6-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 24

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. 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 10-6-2006

(*BOE* 17-7-2006)

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

BIENES PRIVATIVOS: ACREDITACIÓN. DOCUMENTO NOTARIAL: EFICACIA. RECURSO GUBERNATIVO.

La falta de acreditación de la representación que ostenta el recurrente ha de ser puesta de manifiesto para su eventual subsanación por el Registrador en la primera fase de desenvolvimiento del recurso gubernativo. Para inscribir como privativos bienes adquiridos a título oneroso por una persona casada en gananciales, no es suficiente aportar un documento privado justificativo de la obtención del dinero con el que se efectúa la adquisición. Se necesita prueba documental pública, teniendo en cuenta que la mera manifestación de una parte en una escritura pública sólo acredita con carácter de prueba documental pública el hecho de que tal manifestación se ha realizado, pero no el contenido de la misma.

Resolución de 12-6-2006

(*BOE* 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Aranjuez

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: LICENCIA. DOCUMENTOS PRIVADOS: FEHACIENCIA.

Tratándose de la elevación a público de un documento privado de segregación y venta de una finca, y no teniendo el citado documento privado fecha fehaciente frente a tercero de acuerdo con el artículo 1.227 del Código Civil, debe aplicarse la normativa vigente al tiempo de otorgarse la escritura y, en consecuencia, exigir la obtención de licencia de segregación.

Resolución de 13-6-2006

(*BOE* 17-7-2006)

Registro de la Propiedad de Reinosa

REGISTRADOR SUSTITUTO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA.

Instada la intervención del Registrador sustituto y reformada por éste la calificación inicial en cuanto a uno de los dos defectos apreciados, habiendo

sido subsanado además el otro defecto por escritura de rectificación, no cabe ahora que la Registradora sustituida se oponga a la inscripción, sino que habrá de practicarse ésta en virtud del texto que al efecto remita el Registrador sustituto. La nota de calificación ha de contener la fundamentación jurídica completa de los defectos observados, sin que sea el informe emitido en el recurso el trámite adecuado para suplir esa insuficiente motivación.

Resolución de 14-6-2006

(BOE 20-7-2006)

Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC 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 15-6-2006

(BOE 20-7-2006)

Registro de la Propiedad de Vera

INMATRICULACIÓN. INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE CABIDA. IDENTIDAD DE LA FINCA. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Solicitada la inmatriculación de dos fincas y la inscripción de un exceso de cabida en otra, y planteando el Registrador dudas fundadas acerca de la identidad de esas fincas y su posible coincidencia con otras registrales, no procede dilucidar la cuestión a través de un recurso gubernativo, sino por medio de la intervención judicial, en los términos establecidos en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 16-6-2006

(BOE 10-7-2006)

Registro de la Propiedad de Palamós

PROPIEDAD HORIZONTAL. CONJUNTOS INMOBILIARIOS. PARCELACIONES URBANÍSTICAS: NECESIDAD DE LICENCIA.

Tanto la regulación legal como la doctrina de la Dirección General son claramente flexibles a la hora de admitir distintas posibilidades de configuración de los conjuntos inmobiliarios. Esta posición favorable a la autonomía organizativa de los cotitulares ha de entenderse sin perjuicio de la distinción entre los supuestos en los que se mantiene la unidad de parcela, y aquellos otros en los que se da de hecho un fraccionamiento del terreno que con arreglo a la normativa urbanística pudiera estar sujeto a licencia de parcelación.

Resolución de 22-6-2006

(BOE 20-7-2006)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9

SOCIEDAD DE GANANCIALES. APORTACIONES DE BIENES PRIVATIVOS. ELEMENTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO: CAUSA. SIMULACIÓN.

La amplia libertad de decisión que el principio de autonomía de voluntad confiere a los cónyuges respecto a la configuración del patrimonio ganancial implica que la apreciación del elemento causal, que necesariamente ha de estar presente en el negocio de aportación de bienes privativos a dicha sociedad de gananciales, debe hacerse de forma que, salvo pacto en contrario, se presuma que el desplazamiento patrimonial derivado de la convención de ganancialidad da lugar al correspondiente reembolso previsto en el artículo 1.358 del Código Civil. De esta forma, se estima suficiente, a estos efectos, la expresión «reconoce a los efectos del artículo 1.355 del Código Civil la ganancialidad de la misma». La determinación acerca de la concurrencia de un eventual supuesto de fraude o simulación negocial escapa del ámbito de la calificación registral.

Resolución de 23-6-2006

(BOE 24-7-2006)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

El recurso gubernativo no es cauce adecuado para discutir la procedencia y validez de asientos registrales ya practicados, dado que éstos se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin que puedan ser rectificadas sino por medio de los procedimientos previstos al efecto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 26-6-2006

(BOE 19-7-2006)

Registro de la Propiedad de Jaén, número 3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: NATURALEZA. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

El aprovechamiento urbanístico es un bien jurídico de contenido patrimonial actual e independiente, y no un mero derecho expectante, siendo susceptible de transmisión aislada al margen de su eventual ligazón a un suelo determinado. La calificación registral, por imperativo del principio de prioridad, ha de ceñirse a los documentos presentados al tiempo de acceder al Registro el título calificado.

Resolución de 27-6-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedés

OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN. SERVIDUMBRES: CONSTITUCIÓN. MENCIONES. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL.

Si la cuestión suscitada tiene por objeto la aplicación de normas meramente registrales, y no de Derecho Civil propio de una comunidad autónoma, la competencia para resolver el recurso corresponde claramente a la Dirección General, sin que corresponda al Registrador recurrido tomar decisión alguna sobre tal cuestión de competencia, debiéndose limitar a remitir el expediente a este Centro Directivo y, en su caso, hacer las alegaciones oportunas al respecto en el informe. La expresión «vivienda entre medianeras», habitualmente utilizada al describir este tipo de edificaciones, no puede entenderse como la voluntad de constituir una servidumbre de esta naturaleza, ni tampoco como la pretensión de que acceda al Registro una mención de un derecho real susceptible de inscripción separada y especial, sino como un mero dato descriptivo sin mayor trascendencia jurídica.

Resolución de 28-6-2006

(BOE 24-7-2006)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: NATURALEZA.

La disolución de un condominio sobre una finca con adjudicación de la misma a uno de los condueños tiene naturaleza discutida, cuestionándose la doctrina si se le da la consideración de un acto dispositivo o si, por el contrario, es meramente declarativo, especificativo o particional. En cualquier caso, existiendo inscrita una prohibición de disponer ordenada judicialmente, no puede acceder al Registro la referida disolución de comunidad porque cabe que provoque un perjuicio y frustre la expectativa procesal del actor que solicitó la correspondiente medida cautelar. Distinta sería la solución si la prohibición de disponer tuviera su origen en un acto voluntario (testamentario o convencional), ya que en este caso no se vulneraría la finalidad de dicha prohibición puesto que la finca seguiría afectada por la misma.

Resoluciones de 29 y 30-6-2006
(BOE 19 y 25-7-2006)
Registro de la Propiedad de Cebreros

CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión de dos fincas que una sociedad hace a favor de otra con ocasión de la celebración de un contrato de cuentas en participación, no es en absoluto necesario acreditar una previa toma de razón de dicho contrato en el Registro Mercantil, por cuanto este contrato se caracteriza por no crear una nueva persona jurídica, ni generar un patrimonio común ni provocar, por tanto, cambio alguno en el capital o en la organización societaria de la entidad adquirente, la cual operará en su propio nombre con los terceros.

Resolución de 1-7-2006
(BOE 25-8-2006)
Registro de la Propiedad de Berja

EXCESOS DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. CERTIFICACIÓN CATASTRAL. FINCA.

No cabe inscribir un exceso de cabida en una finca en la que concurren una serie de circunstancias, tales como el hecho de que la misma proceda de una división material, que no haya una coincidencia entre los linderos que figuran en el Registro y los que aparecen en la certificación catastral, siendo alguno de aquellos linderos de carácter fijo, o la propia magnitud del exceso, circunstancias todas ellas que fundamentan razonablemente la duda que sostiene el Registrador respecto a la identidad de la finca. Se recuerda, una vez más, que la inscripción de un exceso de cabida no puede ser otra cosa que la constatación registral de la verdadera superficie de una finca registral que al inmatricularse no fue correctamente medida, debiendo ser indubitado que tal rectificación de cabida no altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral de la finca.

Resolución de 3-7-2006
(BOE 25-7-2006)
Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. ANOTACIÓN DE QUERELLA.

Es posible practicar anotación preventiva de demanda en virtud del mandamiento expedido por el Juzgado en que se ha presentado una denuncia por estafa, siempre que resulte de la documentación aportada que la sentencia que se dicte en el futuro pudiera acordar, en el marco de las consecuencias civiles que han de soportar los denunciados, alguna de trascendencia real susceptible de ser reflejada en el Registro.

Resolución de 4-7-2006
(BOE 25-7-2006)

Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Hallándose ya practicada una inscripción en el Registro, no es posible dar cumplimiento a la orden contenida en un mandamiento judicial respecto a la prohibición de inscribir el título que ha causado la citada inscripción, en aplicación del artículo 432.1, letra *d*), del Reglamento Hipotecario, dado que el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 5-7-2006
(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Albacete, número 2

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. HERENCIA YACENTE. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Obtenida una sentencia en un procedimiento seguido contra la herencia yacente integrada por los desconocidos herederos de una persona fallecida y pretendiéndose la anotación de un embargo trabado en ejecución de dicha sentencia sobre una finca que aparece inscrita a nombre de la única heredera de aquel causante, entiende la Dirección General 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 un caso de inadecuación de la resolución recaída con el procedimiento en el que se ha dictado, cuestión susceptible de calificación conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 5-7-2006
(BOE 25-8-2006)

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

SUSPENSIÓN DE PAGOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL. DOCUMENTO AUTÉNTICO. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

Existiendo en el Registro una anotación preventiva de declaración de suspensión de pagos resulta imprescindible la prestación de consentimiento de los interventores a los actos dispositivos realizados por la sociedad suspensa para su pertinente acceso al Registro, mientras no se presente e inscriba el testimonio del auto que ponga fin al procedimiento. No cabe admitir a estos efectos una mera fotocopia, dado que no es un documento auténtico a los efectos del artículo 3 de la LH. En el testimonio auténtico ha de constar expresamente la firmeza del auto. El Registrador ha de calificar atendiendo al contenido del Registro.

Resolución de 5-7-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos

EXCESOS DE CABIDA. MONTES.

Colindando la finca respecto de la que se pretende declarar un exceso de cabida con un monte público, y emitido informe desfavorable por la autoridad administrativa, de acuerdo con la letra del artículo 22 de la Ley de Montes, procede suspender la inscripción de tal exceso.

Resolución de 6-7-2006

(BOE 29-7-2006)

Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. CAUSA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

No es posible inscribir una escritura por la que se rectifica otra, otorgada ocho años antes, y en cuya virtud se pretende constatar que quien en su momento intervino como adquirente de una participación de nuda propiedad, en realidad no debió intervenir porque no adquirió derecho alguno. La apariencia legitimadora que genera la titularidad inscrita no cabe volatilizarla por esta mera declaración, sin expresar la causa jurídica, onerosa o gratuita, que provoca el desplazamiento patrimonial sin duda encubierto en esta operación.

Resolución de 6-7-2006

(BOE 24-8-2006)

Registro de la Propiedad de Roses, número 1

REPRESENTACIÓN INDIRECTA: EFECTOS. CAUSA. AUTOCONTRATACIÓN.

Planteado el controvertido asunto del alcance y efectos de la representación indirecta, la Dirección General se inclina abiertamente por la orientación doctrinal más moderna, y sostiene la posibilidad de que los efectos del negocio celebrado por el representante con un tercero se produzcan directamente con el representado, sin necesidad de un acto traslativo posterior del representante a su favor. Para ello será bastante la declaración suficientemente justificada que hagan las partes, reconociendo la relación representativa preexistente. Todo lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de la pertinente protección de los terceros de buena fe que hayan confiado en la titularidad aparente del gestor durante el tiempo en que ha permanecido oculta la verdadera titularidad del representado. Por lo demás confirma el Centro Directivo la existencia de autocontratación prohibida en el caso de que una misma persona represente a vendedor y comprador.

Resolución de 6-7-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 1

REPRESENTACIÓN INDIRECTA: EFECTOS. RECONOCIMIENTO DE DOMINIO. CAUSA.

Planteado el controvertido asunto del alcance y efectos de la representación indirecta, la Dirección General se inclina abiertamente por la orientación doctrinal más moderna, y sostiene la posibilidad de que los efectos del negocio celebrado por el representante con un tercero se produzcan directamente con el representado, sin necesidad de un acto traslativo posterior del representante a su favor. Para ello será bastante la declaración suficientemente justificada que hagan las partes, reconociendo la relación representativa preexistente. Todo lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de la pertinente protección de los terceros de buena fe que hayan confiado en la titularidad aparente del gestor durante el tiempo en que ha permanecido oculta la verdadera titularidad del representado. El reconocimiento de dominio, cuando esté debidamente casualizado (como ocurre en el caso de que se acredite la previa relación representativa), puede acceder al Registro.

Resolución de 7-7-2006

(BOE 26-8-2006)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

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 que en 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 7-7-2006

(BOE 28-8-2006)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 12

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO INTERRUPTIDO. EXCESOS DE CABIDA. INMATRICULACIÓN. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

En un expediente de dominio para reanudar el tracto interrumpido no cabe oponer por el Registrador dudas acerca de la identidad, aunque se modifique la cabida y linderos de la misma. Tampoco cabe alegar contradicciones aparentes con los datos derivados de la certificación catastral para inscribir el expediente de dominio de declaración de exceso de cabida. Sin embargo no puede inmatricularse una finca con base en un auto dictado en expediente de dominio que describe la misma sin ajustarse plenamente a la superficie catastral.

Resolución de 7-7-2006

(BOE 30-8-2006)

Registro de la Propiedad de Piedrahíta

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: INADMISIÓN.

Procede la inadmisión del recurso presentado si el recurrente, después de ser correctamente requerido para ello, no aporta la documentación en su momento calificada, original o testimonio notarial o judicial, en los términos previstos en los artículos 325.a) y 327 de la LH.

Resoluciones de 8(2)-7, 9(3)-8-2006
(BOE 28, 29 y 31-8-2006)
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 8-7-2006
(BOE 28-8-2006)
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 porque la resolución judicial que puede provocar no producirá ninguna alteración registral. Además, si la finca está inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se sigue el procedimiento, procede la denegación por imperativo de postprincipios de legitimación y tracto sucesivo, siendo un claro obstáculo derivado del Registro que es susceptible de calificación por el Registrador.

Resolución de 10-7-2006
(BOE 25-8-2006)
Registro de la Propiedad de Sacedón

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: PLAZO.

Habiendo pasado más de un mes desde la notificación de la calificación negativa cuando se presenta el recurso ante la Dirección General procede inadmitirlo por extemporáneo.

Resolución de 17-7-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Burgos, número 4

SUCESIÓN *MORTIS CAUSA*. SUCESIÓN INTESADA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS. LEGÍTIMA CÓNYUGE VIUDO.

La declaración de herederos ha de estar referida al momento del fallecimiento del causante. Por tanto es correcto hacer en el acta de declaración de herederos de una persona la mención a la reserva de los derechos legitimarios de su cónyuge, aunque éste se halle ya fallecido a la fecha del acta, si estaba vivo en el momento de la muerte del causante.

Resolución de 20-7-2006

(BOE 25-8-2006)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: IDENTIDAD DEL SOLICITANTE. CANCELACIÓN DE CARGAS. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE USUFRUCTO.

La cancelación de cargas caducadas conforme al artículo 82 de la LH, así como la constancia registral de la extinción de un usufructo por fallecimiento del titular, requieren que se haga la pertinente solicitud al Registrador en aplicación del principio de rogación. Y es evidente que sólo se cumple satisfactoriamente con tal principio hipotecario si se acredita la identidad del solicitante mediante la legitimación notarial de la firma o por haberse extendido ésta en presencia del Registrador.

Resolución de 11-8-2006

(BOE 31-8-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

LEGADOS DE CANTIDAD. HERENCIA: PARTICIÓN.

Habiéndose inscrito en su momento una finca a favor de un legatario en virtud de escritura otorgada al efecto por el contador partidor, solicitan ahora los hermanos del dicho legatario se haga constar en el Registro el contenido de la cláusula testamentaria por la que se imponía al citado legatario la obligación de pagar a sus hermanos unas sumas de dinero. Entiende la Dirección General que dicha obligación no puede considerarse ni una condición que limite la adquisición del legatario, ni tampoco cabe darle alcance o eficacia *erga omnes*, sino que debe considerarse un legado de cantidad impuesto por el testador al legatario de la finca, y que como tal legado de cantidad sólo puede tener reflejo registral a través de la anotación preventiva establecida en la LH.

Resolución de 11-8-2006

(BOE 31-8-2006)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO. EXPEDIENTE DE DOMINIO: TRÁMITES.

Tratándose de un expediente de dominio para reanudar el tracto interrumpido, y siendo la última inscripción de titularidad de una antigüedad inferior a treinta años, basta que del auto judicial resulte que los causahabientes del titular registral (que se dice ha fallecido) han sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que pueda exigir el Registrador la acreditación de que tales citaciones se han verificado realmente ni que en efecto son esos los verdaderos causahabientes de dicho titular registral.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 3-5-2006

(BOE 2-6-2006)

Registro Mercantil de Madrid, número XVI

CUENTAS. ANUNCIOS DE CONVOCATORIA.

Los anuncios de convocatoria de junta de aprobación de cuentas de una sociedad en liquidación deben cumplir los requisitos relativos al derecho de información del artículo 212 LSA.

Debe indicarse en la certificación si la junta se celebró en primera o segunda convocatoria.

Resolución de 4-5-2006

(BOE 2-6-2006)

Registro Mercantil de Málaga, número I

ADMINISTRADOR. DURACIÓN.

Inscrito el nombramiento de un administrador por cinco años y estando vigente, se modifican los estatutos estableciendo la duración indefinida del cargo. Ello no puede suponer una prórroga tácita de su anterior nombramiento que caducará cuando se cumplan los cinco años. Será necesario proceder a un nuevo nombramiento para que sea indefinido.

Resolución de 19-5-2006

(BOE 22-6-2006)

Registro Mercantil de Madrid, número XVII

SOCIEDAD ANÓNIMA. JUNTA GENERAL: QUÓRUM DE ASISTENCIA.

Para determinar el *quórum* de asistencia a la junta, no puede tenerse en cuenta el número de socios que, aun concurriendo al inicio de la reunión, se