

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

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

POR JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 15-11-2005

(*BOE* 11-1-2006)

Registro de la Propiedad de Manresa, número 1

**CONDICIÓN RESOLUTORIA. REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR Y CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES DECRETADA JUDICIALMENTE.**

No es inscribible una sentencia dictada en juicio declarativo, por la que se ordena la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción del comprador cuyos titulares registrales no han sido traídos al procedimiento. Se reitera, pues, que no hay automatismo en caso de ejercicio de la condición resolutoria por el vendedor.

Resolución de 16-11-2005

(*BOE* 11-1-2006)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 3

**RECURSO GUBERNATIVO. NECESIDAD DE APORTAR EL TÍTULO CALIFICADO O SU TESTIMONIO.**

Es inadmisibile el recurso gubernativo si, junto con el escrito de interposición del recurso, no se aporta el título calificado o su testimonio, a pesar de haber comunicado la Registradora fehacientemente al interesado la existencia de tal defecto formal.

Resolución de 18-11-2005

(BOE 10-1-2006)

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5

**RECURSO GUBERNATIVO: SU RESOLUCIÓN DEBE LIMITARSE A LOS DEFECTOS COMBATIDOS POR EL RECURRENTE. CANCELACIÓN. DOCUMENTOS JUDICIALES. SU CALIFICACIÓN SE EXTIENDE A LOS CASOS QUE PUEDAN PRODUCIR INDEFENSIÓN DEL TITULAR REGISTRAL. TERCERO HIPOTECARIO: SU APRECIACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES.**

La resolución del recurso gubernativo debe limitarse exclusivamente a los defectos combatidos por el recurrente, sin poder extenderse a otros alegados en la nota que no hayan sido impugnados.

La calificación de los documentos judiciales se extiende a los supuestos que puedan generar indefensión del titular registral, pues ello no constituye fondo del asunto, por lo que no procede en el presente caso la cancelación de aquellos asientos cuyos titulares no han sido parte en el procedimiento de quiebra.

Es competencia exclusiva de los tribunales la apreciación de si existe o no buena fe por el titular registral a efectos de su protección por el artículo 34 LH.

Resolución de 18-11-2005

(BOE 11-1-2006)

Registro de la Propiedad de Plasencia

**TRACTO SUCESIVO. SU REANUDACIÓN POR EXPEDIENTE DE DOMINIO. DOCUMENTOS JUDICIALES: SU CALIFICACIÓN.**

Si bien es cierto que el Registrador debe cumplir las resoluciones judiciales, sin embargo debe calificar que los titulares registrales hayan tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión, por lo que no resulta inscribible el testimonio del auto para la reanudación del trato sucesivo en el que no consta, si dicho titular intervino, ni la forma en que fue notificado, al ser la inscripción contradictoria a cancelar de más de 30 años de antigüedad.

Resoluciones de 30-11-2005 (3) 14-12-2005 y 10-1-2006

(BOE 12-1 y 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 4

**CALIFICACIÓN REGISTRAL. SU OBJETO, ALCANCE Y MEDIOS. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. FE PÚBLICA REGISTRAL.**

Versa la presente resolución sobre el siguiente caso: Una sociedad había dado poderes, a través de una comisión nombrada judicialmente en el marco de aprobación de un convenio de suspensión de pagos, para proceder a la venta de unos terrenos, habiéndose emitido por el Notario autorizante de la escritura juicio de suficiencia de sus facultades representativas, previa exhibición de los

títulos de apoderamiento a dicho fedatario, rechazándose la inscripción por el Registrador sobre la base de: que en otros asientos del Registro relativos a otras fincas, referida comisión había quedado disuelta tiempo atrás, habiendo dejado subsistente el poder sólo respecto de otras operaciones distintas de aquella sobre la que versa la escritura; que, de otros asientos, resulta la renuncia del apoderado y que en las publicaciones de prensa resulta el fin de la comisión, y que además, según el Registro Mercantil, dicha sociedad vendedora, por inadaptación de sus estatutos, consta disuelta del pleno derecho, con cancelación de sus asientos y cese de la representación de los administradores.

La Dirección General considera inscribible el título con base en los siguientes argumentos:

1.º El Registrador, en orden a la inscripción, debe limitarse a calificar la escritura «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro», sin que entre los medios de calificación quepa incluir el conocimiento personal o directo ni por notoriedad del Registrador.

2.º Habiéndose emitido juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas y reseña identificativa del documento del que dimana la representación, la eventual disolución *ope legis* de la sociedad representada o la eventual extinción del apoderamiento en concreto, si no resultan de la escritura, queda fuera de la calificación registral, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, del Notario autorizante.

3.º El ámbito de la calificación respecto «de los asientos del Registro» se circunscribe al Registro a cargo del Registrador calificador, no a otros Registros ajenos a su competencia y responsabilidad, de manera que la publicidad del Registro Mercantil no condiciona la inscribibilidad en el de la Propiedad.

4.º Dentro del propio Registro a cargo del Registrador calificador, sólo pueden ser tenidos en cuenta en la calificación los asientos vigentes que consten en el historial jurídico registral de la finca objeto del derecho o acto cuya inscripción se interesa.

5.º La tenencia por el representante del título del que dimanan sus facultades presume, en principio, su vigencia. La posible pérdida previa de la eficacia de la representación, aun cuando la misma pudiera dimanar del Registro Mercantil, cuando el apoderado continúa en posesión del título representativo, y la consiguiente exclusión de la buena o mala fe del apoderado o su contratante, es competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia.

Resolución de 20-12-2005

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Alhama de Granada

**DERECHO DE SUPERFICIE. REVERSIÓN AUTOMÁTICA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. INEXISTENCIA DE LAS MISMAS.**

Procede la constancia registral de la extinción de tal derecho a instancia unilateral de su concedente por haberse probado, de forma totalmente concluyente, que ha transcurrido el plazo pactado sin realizarse la edificación.

No existe obligación alguna de consignar por no existir analogía con la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, ni existir tampoco titulares registrales de cargas o derechos posteriores y no haber precepto legal que exija tal consignación.

Resolución de 21-12-2005

(BOE 14-12-2006)

Registro de la Propiedad de Lérida, número 4

**COMRAVENTA. CON SUBROGACIÓN Y AMPLIACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. SOLIDARIDAD EN LA DEUDA AUMENTANDO EL NÚMERO DE DEUDORES.**

Es inscribible una escritura en la que se vende una finca, pactándose que la compradora asume la deuda del préstamo garantizado con la hipoteca que la grava, subrogándose tanto en el débito, como en la responsabilidad derivada del gravamen real y en cuya escritura se subrogan igualmente los padres de la compradora de manera solidaria, frente a la entidad prestamista, que consiente en la subrogación, ampliándose luego el préstamo hipotecario, y ello porque, respecto del comprador, estamos ante el supuesto del párrafo primero del artículo 118 de la LH y en relación a los padres, ante una asunción cumulativa de deuda y no ante una fianza, existiendo, pues, deudores solidarios, según lo pactado, siendo procedente la ampliación de hipoteca.

Resolución de 29-12-2005

(BOE 30-1-2006)

Registro de la Propiedad de Orense, número 2

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: SU ÁMBITO. RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO: BIENES INSCRITOS COMO PRIVATIVOS A NOMBRE DEL CÓNYUGE DEL DEMANDADO. NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE LA GANANCIALIDAD DE LA DEUDA PARA PODER PRACTICAR LA ANOTACIÓN. TUTELA JUDICIAL.**

No es el procedimiento registral un proceso en que las partes contiendan entre sí, ni en el mismo existe una fase probatoria, pues la calificación registral se circunscribe a los documentos presentados y al contenido del Registro, a diferencia de lo que sucede en el proceso judicial.

No basta que el recaudador declare que la deuda causante del embargo es ganancial, pues es necesaria una previa declaración judicial al respecto en procedimiento entablado contra los cónyuges para evitar así su indefensión, por lo que debe denegarse la práctica de la anotación por exigencias del principio de tracto sucesivo y salvaguarda judicial de los asientos.

Resolución de 29-12-2005

(BOE 30-1-2006)

Registro de la Propiedad de Figueras

**INADMISIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO ANTE EL TSJ. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL: SU VALIDEZ.**

Interpuesto directamente el recurso de queja contra el escrito de inadmisión del recurso de apelación por el TSJ de Cataluña, debió admitirse el mis-

mo, pues fue interpuesto directamente ante la DGRN, quien lo cursó a aquel Tribunal, aunque hubiese tenido entrada en éste fuera de plazo (art. 38 de la Ley 30/92).

Es inscribible la adjudicación de una finca hipotecada en procedimiento extrajudicial ante Notario, pues la inconstitucionalidad de una norma y su expulsión del ordenamiento jurídico sólo puede producirse por una sentencia del Tribunal Constitucional, reiterándose, además, en esta Resolución los demás argumentos esgrimidos en otras Resoluciones anteriores, entre ellas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2003 y 13 de febrero de 2004.

Resolución de 29-12-2005

(BOE 31-1-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 34

**RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO POR VÍA JUDICIAL. CANCELACIÓN. TRACTO SUCESIVO. NECESIDAD DE DEMANDAR A TODOS LOS TITULARES REGISTRAL. REBELDÍA: ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL REBELDE. PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE HACER CONSTAR LA CUOTA EN LA SENTENCIA QUE DECLARABA EL DOMINIO DE LA FINCA SEGREGADA.**

No procede la práctica de las cancelaciones acordadas sin que hayan sido demandados todos los titulares registrales de los asientos a cancelar, máxime cuando no se practicó en su día la correspondiente anotación de demanda.

No cabe practicar la inscripción pertinente, sino sólo anotación preventiva de demanda mientras no se acredite que, dentro del plazo legal, no se ha ejercitado la acción de rescisión del rebelde.

Es necesario hacer constar la cuota que, dentro del régimen de propiedad horizontal, corresponde a la finca segregada cuyo dominio se declara.

Resolución de 29-12-2005

(BOE 31-1-2006)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

**TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERRELLA: REQUISITOS PARA SU PRÁCTICA. TUTELA JUDICIAL. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO DE SU RESOLUCIÓN.**

Hay que rechazar en la resolución del recurso cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma por el recurrente.

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 30-12-2005

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Burgos, número 1

HERENCIA. PARTICIÓN. ADJUDICACIÓN PARCIAL DE USUFRUCTO SIN QUE MEDIE ADJUDICACIÓN LA DE LA NUDA PROPIEDAD. INTERVENCIÓN DE TODOS LOS INTERESADOS. COMUNIDAD HEREDITARIA: INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA MISMA DE LOS BIENES AÚN NO ADJUDICADOS DEFINITIVAMENTE.

Es inscribible una escritura de herencia otorgada por la viuda del causante y todos sus herederos en la que se adjudica a aquélla el usufructo vitalicio con facultad de disponer, según el testamento, sin que medie adjudicación de la nuda propiedad entre los coherederos, pues: 1) Interviniendo todos los interesados, aceptando la herencia, se agota la totalidad de la delación hereditaria, y 2) Siendo los mismos mayores de edad y teniendo la libre administración de sus bienes, pueden distribuir la herencia del modo que estimen por conveniente, por lo que estamos ante actos contractuales más que ante una partición *sensu strictu*, siendo posible la proyección de tal negocio sobre parte de los bienes hereditarios subsistiendo una comunidad hereditaria sobre los restantes, debiendo practicarse la inscripción, hasta tanto se opera la adjudicación definitiva a nombre de dicha comunidad hereditaria.

Resolución de 30-12-2005

(BOE 31-1-2006)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 3

RECURSO GUBERNATIVO. EXTEMPORANEIDAD.

Es inadmisibile el recurso presentado fuera del plazo establecido en el artículo 326 de la LH. No obstante, ello no impide que el título pueda ser presentado nuevamente y ser objeto de una nueva calificación susceptible de ser recurrida, caso de que fuera negativa.

Resoluciones de 30-12-2005 y 9-1-2006

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9

PROPIEDAD HORIZONTAL. INNECESARIEDAD DE HACER CONSTAR EN LA DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS SU SUPERFICIE ÚTIL, SI FIGURA YA LA CONSTITUIDA.

No es exigible la expresión de la superficie útil de cada uno de los departamentos privativos resultantes de la división horizontal de un edificio, cuando consta su superficie construida, sin perjuicio de la conveniencia de que aquella superficie figure en la escritura, pero eso es materia de *lege ferenda* y no una decisión del Registrador.

No es labor del Registrador interpretar correctamente la expresión «medida superficial» del artículo 9 de la LH y artículo 51 del RH, ni tomar en

consideración exigencias impuestas en la legislación especial (VPO a efectos del incumplimiento de requisitos administrativos).

Resolución de 2-1-2006

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Cáceres, número 1

**SEPARACIÓN JUDICIAL. CONVENIO REGULADOR: CONTENIDO DEL MISMO CONSISTENTE EN LA SUSTITUCIÓN DEL DERECHO A LA PENSIÓN COMPENSATORIA POR BIENES INMUEBLES. IMPUESTOS. FALTA DE LIQUIDACIÓN DE LA TRANSMISIÓN CONSTANDO PRESENTADO EL CONVENIO POR LIQUIDACIÓN.**

El negocio traslativo contenido en el convenio regulador de la separación aprobado judicialmente consistente en que la pensión compensatoria a que tiene derecho uno de los cónyuges es sustituida por determinados bienes inmuebles, es contenido propio de tal convenio, siendo su causa la sustitución del derecho a la pensión compensatoria, y, por tanto, es susceptible de inscripción.

Presentado a liquidación el convenio regulador, no puede el Registrador entrar a calificar si ha sido o no liquidado el negocio jurídico contenido en el mismo.

Resolución de 3-1-2006

(BOE 13-2-2006)

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

**EXCESO DE CABIDA. REDUCCIÓN DE CABIDA.**

No es inscribible el exceso de cabida cuando existen dudas sobre la identidad de la finca por falta de coincidencia entre el título y la certificación catastral.

La reducción de cabida requiere también justificación y apreciación de identidad de la finca mediante procedimientos análogos al exceso.

Resolución de 4-1-2006

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Granada, número 1

**AFECCIÓN REAL. DE CARÁCTER URBANÍSTICO: SU CANCELACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA CANCELAR ASIENTOS YA PRACTICADOS.**

Solicitada la cancelación de una afección real de carácter urbanístico, así como la de las condiciones impuestas por un Ayuntamiento en la concesión de la licencia de obras de determinado edificio inscritas en los términos que resultan del Fundamento de Derecho 1 de la resolución que se comenta y practicada la cancelación de las condiciones de concesión de expresa licencia, es procedente la denegación de aquella afección real por constar inscrita,

independientemente, como contenido de un convenio urbanístico en el cuerpo de la inscripción de la finca garantizando la adquisición de cierto exceso de aprovechamiento, y ello a pesar de guardar cierta relación dicha afección con las condiciones de la licencia que han sido canceladas, no procediendo, además, su cancelación por caducidad en base al régimen del artículo 74 del Real Decreto 1093/97.

No cabe dejar sin efecto las cancelaciones practicadas en cuanto a la licencia, porque no es el recurso gubernativo el cauce adecuado para ello.

Resolución de 5-1-2006

(BOE 14-2-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11

**DERECHO DE OPCIÓN. SOLICITUD DE SU CANCELACIÓN UNA VEZ AGOTADO EL TÉRMINO PACTADO PARA SU EJERCICIO, CONSTANDO ANOTADA UNA MEDIDA CAUTELAR ADOPTADA EN PROCEDIMIENTO CRIMINAL PROHIBIENDO AL OPTANTE EJERCITAR LA OPCIÓN Y CONSTANDO SUSPENDIDA LA INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO EN EL QUE EL OPTANTE PRETENDE EJERCITAR SU DERECHO.**

No cabe practicar la cancelación pretendida porque la medida cautelar anotada impone una suspensión del plazo del ejercicio de la opción, sujeta a la conclusión del procedimiento, no pudiendo convertirse aquella medida en definitiva por el mero transcurso del tiempo, sino que se ha de esperar a la que se declare en la sentencia que recaiga sobre la validez de la opción. Por lo tanto, la medida cautelar no supone la extinción de tal derecho porque siga vigente la anotación que la publica cuando el plazo pactado para su ejercicio se extingue, sino que la posibilidad de optar queda suspendida conforme se ha dicho.

Resolución de 5-1-2006

(BOE 13-2-2006)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 2

**CONJUNTO URBANÍSTICO. NATURALEZA. SU CONSTITUCIÓN: NECESIDAD DE UNANIMIDAD DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS.**

Siendo aplicable el régimen especial de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios privados que reúnan los requisitos exigidos por la ley y dada la naturaleza del acto de constitución de dicho régimen como de riguroso dominio, se requiere el consentimiento de todos y cada uno de los titulares de las fincas, elementos independientes o cuotas de las mismas que pasan a integrar el conjunto urbanístico.

Resolución de 11-1-2006

(BOE 16-2-2006)

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

**RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. ERROR DEL TÍTULO. TRACTO SUCESIVO.**



Constando inscrita una finca a nombre de la «Junta de Alféreces Provisionales» no puede considerarse indubitadamente acreditada en virtud de la documentación aportada y de los antecedentes del Registro, que la titularidad debió quedar inscrita a favor de la «Hermandad Nacional de Alféreces Provisional», por posible error cometido en el título, siendo necesario rectificar el Registro mediante el procedimiento previsto en el artículo 40 d) de la LH.

Resolución de 12-1-2006  
(BOE 16-2-2006)

Registro de la Propiedad de Reus, número 1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE QUIEBRA. RETROACCIÓN. TRACTO SUCESIVO. RECURSO GUBERNATIVO: EXTEMPORANEIDAD.**

No procede la inadmisión del recurso por extemporáneo al no haberse acreditado la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa.

No cabe extender una anotación preventiva de declaración judicial de quiebra en lo que se solicita de constancia registral de la retroacción cuando las fincas constan inscritas a nombre de persona distinta del quebrado, por exigencias de los principios de legitimación, tracto sucesivo y de proscripción de la indefensión judicial.

Cuestión distinta es que se hubiese tratado de una anotación de demanda en que se pretendiese la constancia de la fecha de retroacción, cuando aquella demanda se hubiese dirigido contra los titulares registrales.

Resolución de 13-1-2006  
(BOE 15-2-2006)

Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela, número 1

**RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO. LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA DEL MISMO POR LOS HEREDEROS.**

Está legitimada para interponer el recurso la heredera de la interesada en la inscripción, dados los amplios términos del artículo 325.a) de la LH.

Es necesaria la entrega del legado de cosa específica en el caso de que, aún tratándose de un prelegatario, el mismo no sea heredero único, existan otros herederos y testamentariamente no esté autorizado para posesionarse por sí mismo del bien legado.

Resolución de 14-1-2006  
(BOE 15-2-2006)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6

**RECURSO GUBERNATIVO. SU IMPROCEDENCIA CUANDO EL ASIENTO YA SE HA PRACTICADO.**

No cabe instar recurso gubernativo contra la calificación positiva del Registrador por la que se extiende el asiento correspondiente.

Resolución de 14-1-2006

(BOE 15-2-2006)

Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA: IMPROCEDENCIA DE LA SUSPENSIÓN DE SUS EFECTOS RESPECTO DE QUIEN COMPRA UNA FINCA DONADA.**

No puede practicarse la anotación cuando los bienes constan inscritos a nombre de persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento.

No se produce la suspensión de los efectos de la fe pública registral respecto de quien compra una finca donada y para que la reducción de terceros adquirentes que hayan inscrito su título es necesario que en el Registro conste practicada la correspondiente anotación preventiva de demanda.

Resolución de 16-1-2006

(BOE 17-2-2006)

Registro de la Propiedad de Balaguer

**RECURSO GUBERNATIVO. SU IMPROCEDENCIA CUANDO SE TRATA DE DILUCIDAR SI UN ASIENTO CONSTA O NO DEBIDAMENTE PRACTICADO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

Constando en el Registro la inseparabilidad entre el piso que se hipoteca y el anejo, y no figurando en el título de constitución de hipoteca que la misma se extiende también a dicho anejo, no es el recurso gubernativo el cauce adecuado para decidir si la inscripción en su día practicada se hizo o no correctamente, pues los asientos practicados producen los efectos que le son propios mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en las leyes.

Resolución de 17-1-2006

(BOE 21-2-2006)

Registro de la Propiedad de Santander, número 5

**CALIFICACIÓN. DOCUMENTO NO APORTADO EN TIEMPO Y FORMA. NOTA: NECESIDAD DE EXTENDERLA SI MEDIAN DEFECTOS. RECURSO GUBERNATIVO. TRASLADO DEL MISMO AL NOTARIO NO RECURRENTE. PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN Y NO SEGREGACIÓN DE UN ANEJO. FALTA DE PREVISIÓN ESTATUTARIA. SEGREGACIÓN. DESVINCULACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL. Y NO SEGREGACIÓN. NOTA: NECESIDAD DE EXTENDERLA SI MEDIAN DEFECTOS.**

Cuando median defectos debe extenderse la pertinente nota de calificación, con independencia de las comunicaciones verbales que se quieran hacer. No siendo recurrente el Notario autorizante, debería haberse dado traslado al mismo del recurso interpuesto.

No pueden tenerse en cuenta en la Resolución del recurso documentos no aportados en tiempo y forma al Registrador para su calificación.

Estamos ante una desvinculación de un anejo y no ante una segregación, dada la falta de colindancia del anejo con su elemento principal a la ausencia de previsión estatutaria que autorice expresamente la desvinculación, exige el consentimiento de la Junta de Propietarios, la correspondiente modificación del Estatuto.

La desvinculación hubiese sido posible si los Estatutos la hubiesen contemplado y el anejo constase debidamente descrito con los requisitos necesarios para su conversión posterior en elemento privativo.

Resolución de 18-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de Puerto del Arrecife

**RECURSO GUBERNATIVO. COPIA DE PODER TRANSMITIDA ELECTRÓNICAMENTE SIN ESTAR PASADA A PAPEL POR EL NOTARIO QUE LA USA PARA JUSTIFICAR LAS FACULTADES DEL REPRESENTANTE.**

No presentación al Registrador del documento calificado: No debe rechazar el recurso, sino dar al interesado un plazo para subsanar el defecto.

Notificación por medios telemáticos: Solamente es posible cuando el Notario hubiera manifestado su aceptación a este medio.

NOTA: La misma Resolución ya advierte que con arreglo a la nueva Ley 24/2005, el mecanismo debe cumplir una serie de requisitos (básicamente) que se realice a través de «los Sistemas de Información corporativos de cada organización debidamente conectadas».

El Registrador no puede entrar en este punto. Es el Notario el que debe comprobar que se han cumplido los requisitos para la validez de la transmisión, es decir, es el Notario de Arrecife el que debe comprobar que lo que ha recibido es una copia autorizada electrónica de una escritura; por ende, expedida por un Notario, con la firma electrónica reconocida de éste; que el certificado de dicha firma no ha sido revocado ni ha caducado, y todo ello bajo su responsabilidad, que en ningún caso alcanza al Registrador.

Por lo demás, el Notario no se encuentra obligado a hacer constar detalladamente tales comprobaciones, pues éstas van implícitas en la mera afirmación de que ha tenido a la vista una copia autorizada y de su aceptación de la misma como suficiente.

Resolución de 20-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de Álora

**RECURSO GUBERNATIVO. INFORME DEL REGISTRADOR. INMATRICULACIÓN: FINCA DIVIDIDA EN DOS POR UN CAMINO PÚBLICO. PODERES: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.**

Ya sabemos: El informe que no se puede hacer referencia a argumentos en defensa de la nota de calificación.

Puede ser considerada como finca única a pesar de estar compuesta por dos porciones.

Poderes: Artículo 98 de la Ley 24/2001: No hacen falta comentarios.

Resolución de 21-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de León, número 2

**LIQUIDACIÓN DE RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES CON ADJUDICACIONES A LOS CÓNYUGES POR EXTINCIÓN DE TITULARIDADES EN INDIVISIÓN QUE OSTENTABAN.**

No es necesaria escritura pública.

La regulación que del convenio de separación y divorcio hace nuestro ordenamiento no limita su contenido a la liquidación del régimen de gananciales sino que se refiere, sin más, a la liquidación del régimen económico-matrimonial. Ciertamente en el régimen de separación es posible que dicha liquidación sea innecesaria (por no existir deudas pendientes o por su conversión en una comunidad ordinaria), pero puede ocurrir lo contrario cuando existe un patrimonio activo común que no se desea seguir compartiendo o deudas de las que no se desea seguir respondiendo.

Resolución de 23-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de Amurrio

**OBRA NUEVA. FORMA DE ACREDITAR SU ANTIGÜEDAD. DUDAS SOBRE SU UBICACIÓN. DISCREPANCIAS ENTRE LA PARCELA CATASTRAL Y EL REGISTRO.**

Es posible acreditar la antigüedad de una obra nueva mediante certificación municipal que no la describe y su descripción coincidente con el título mediante otro certificado, siempre que no medie duda alguna que los dos certificados se refieren a la misma obra nueva de cuya identificación se trata.

Dada la falta de concordancia entre la parcela catastral y la finca registral en orden a la ubicación de la obra nueva en cuestión, y acreditado que la edificación se ubica en un terreno que no resulta inscrito, es necesario que previamente se proceda a su pertinente declaración de exceso de cabida o, en su caso, inmatriculación del mismo.

Resolución de 24-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de Torrelaguna

**INMATRICULACIÓN. DUDA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NO ES EL RECURSO GUBERNATIVO EL CAUCE ADECUADO PARA DILUCIDAR TAL CUESTIÓN.**

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado cuando existen dudas fundadas sobre la identidad de una finca que se pretende inmatricular por posible coincidencia total o parcial con otra que figura ya inscrita.

Una vez inscrito un proyecto de compensación, no es posible inscribir una escritura de herencia relativa a una de las fincas de procedencia, con la des-

cripción que tenía antes de aquel proyecto, pues su descripción ha de ajustarse a la que tenía antes de la inscripción de aquel proyecto, al encontrarse la inscripción bajo la salvaguardia de los Tribunales, y su modificación requiere el consentimiento de todos los titulares registrales afectados o, en su caso, la pertinente resolución judicial.

Resolución de 25-1-2006

(BOE 10-3-2006)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

**PARCELACIÓN. DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA. SILENCIO POSITIVO.**

Aunque la finca segregada consta catastrada como independiente, ello no exime de la necesidad de licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad.

Se reitera que el silencio administrativo positivo por transcurso del plazo de tres meses, es predicable tanto de la licencia de parcelación como respecto de la declaración de su innecesariedad. Ahora bien, rechazada una primera solicitud de declaración de innecesariedad, no cabe buscar amparo en otras solicitudes posteriores para el mismo caso y finca, aunque estas últimas, que también fueron rechazadas, lo hayan sido fuera de plazo.

Resolución de 26-1-2006

(BOE 10-3-2006)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 3

**PRÓRROGA. IMPOSIBILIDAD DE SU CONSTANCIA REGISTRAL POR CONSTAR YA CANCELADA POR CADUCIDAD LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE SE PRETENDE PRORROGAR.**

Siendo la caducidad automática, no cabe la prórroga de una anotación preventiva cuando el mandamiento, decretando su prórroga, ha sido presentado una vez caducado tal asiento.

Resolución de 27-1-2006

(BOE 27-1-2006)

Registro de la Propiedad de Tordesillas

**OBRA NUEVA. ACREDITACIÓN DE LAS FACULTADES DEL TÉCNICO CERTIFICANTE. DIVISIÓN HORIZONTAL EN SUELO RÚSTICO. COMPETENCIA AUTONÓMICA.**

Deben acreditarse las facultades del técnico compareciente en la escritura o del que expida la certificación (normalmente lo será mediante certificado expedido por el colegio correspondiente o visado del mismo).

Hay que estar a la legislación urbanística correspondiente en cuanto a la exigencia de licencia de parcelación o declaración de su innecesariedad cuan-

do se trata de divisiones horizontales en suelo rústico. En el presente caso, la DGRN considera procedente tal exigencia conforme a la legislación de Castilla-La Mancha, pues es objeto de parcelación la totalidad del suelo, creando nuevos espacios independientes.

Resolución de 28-1-2006

(BOE 10-3-2006)

Registro de la Propiedad de Cocentaina

**DOCUMENTO PRIVADO. INGLÉS. ELEVACIÓN A PÚBLICO ANTE UN NOTARIO ESPAÑOL.**

No pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos no aportados en tiempo y forma para la calificación por el Registrador.

No es aplicable la ley extranjera (en este caso la inglesa) al estar situada la finca en territorio español, por lo que procede aplicar la legislación española.

Resolución de 30-1-2006

(BOE 10-3-2006)

Registro de la Propiedad de Almería, número 1

**LEGADO DE COSA GANANCIAL. NATURALEZA DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.**

No es posible el legado de la mitad de gananciales que correspondía al testador sobre una finca inscrita como ganancial, no obstante haberse aprobado la división de herencia por la autoridad judicial, por faltar las operaciones previas de liquidación de la sociedad de gananciales, pues mientras ésta no se liquida y se encuentra sólo disuelta, nos encontramos ante una comunidad romana, no respecto de cada bien concreto, sino en relación con todo el patrimonio ganancial pendiente de liquidación.

Resolución de 30-1-2006

(BOE 8-3-2006)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 12

**TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. DERECHO DE OPCIÓN.**

Los efectos del derecho de opción inscrito sobre los ulteriores adquirentes no eximen de la necesidad de dirigir la demanda contra el titular registral para que la misma pueda acceder al Registro.

Resolución de 31-1-2006

(BOE 9-3-2006)

Registro de la Propiedad de Granollers, número 3

## SEGREGACIÓN. YA INSCRITA

Impide que pueda practicarse una inscripción con la descripción de la finca como si dicha segregación no se hubiere practicado.

No es argumento el que la descripción se ajuste a la nota simple facilitada por el Registro, pues ya decía en dicha nota que había asientos de presentación relativos a una reparcelación (donde se efectúa la segregación de una parte de la finca).

Resolución de 31-1-2006

(BOE 10-3-2006)

Registro de la Propiedad de Manresa, número 2

## CANCELACIÓN. DE ASIENTOS SIN INTERVENCIÓN DE SUS TITULARES REGISTRALES. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. APRECIACIÓN DE LA BUENA FE DEL TERCERO.

Ordenándose por sentencia firme la cancelación de una inscripción de una finca, que ya se encuentra agrupada con otras y cuya finca resultante de la agrupación se encuentra inscrita a nombre de otra persona y gravada con dos hipotecas, no cabe la cancelación de dichos asientos porque los titulares registrales afectados no han intervenido en el procedimiento, pues ello supone un obstáculo que surge del Registro, no obstante el deber del Registrador de cumplir las resoluciones judiciales firmes.

Resolución de 10-2-2006

(BOE 24-2-2006)

Registro de la Propiedad de Palencia

## EJECUCIÓN. ORDINARIA. FALTA DE IDENTIDAD DE LA FINCA ADJUDICADA CON LA QUE RESULTA DEL REGISTRO. TRACTO SUCESIVO. FINCA ADJUDICADA DE LA QUE SÓLO UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA FIGURA INSCRITA A NOMBRE DEL DEMANDADO. CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO BASE DEL PROCEDIMIENTO. NO PROCEDE SU PRÁCTICA, PESE A DECRETARSE ELLO EN EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE CARGAS, POR ENCONTRARSE YA INCURSA EN CADUCIDAD.

No cabe practicar la inscripción pertinente, no por falta de identidad de la finca, sino por la notable diferencia entre la superficie de la misma, según Registro, y la que resulta de la titulación judicial, lo que puede ser debido a la falta de inscripción de un título previo de disolución de comunidad.

Constando inscrito sólo un tercio de la finca adjudicada a nombre del deudor, estando el resto de la finca inscrito a nombre de otras personas, procede la negativa a practicar la inscripción correspondiente, dado el principio de tutela judicial efectiva, del que es aplicación registral el de tracto sucesivo. Cuestión distinta es que la disolución de comunidad previa acceda a los libros del Registro.

La caducidad de los asientos opera automáticamente, aun cuando todavía no se haya practicado la oportuna cancelación, por lo que caducada la anotación preventiva de embargo que trae causa del procedimiento en cuestión, la misma pierde su prioridad registral, desapareciendo su virtualidad cancelatoria.

Resolución de 11-2-2006

(BOE 24-3-2006)

Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. CANCELACIÓN. DE ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE CONSTABA PRORROGADA JUDICIALMENTE Y QUE FUE CANCELADA POR CADUCIDAD, PRETENDIÉNDOSE AHORA SE DECLARE SU VIGENCIA.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin que pueda la DGRN entrar a conocer sobre la procedencia o improcedencia de la cancelación practicada.

NOTA: Se podría haber evitado esta Resolución de haber mantenido la DGRN uniformemente la misma doctrina que ahora predica de una manera consolidada (cfr. Resoluciones de este Boletín de 16, 17, 18, 21-2-2006).

Resolución de 14-2-2006

(BOE 24-3-2006)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 2

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA INTERESADA POR EL PROPIO DEMANDANTE TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA, NO HABIENDO TENIDO ACCESO AÚN AL REGISTRO UNA TRANSMISIÓN EFECTUADA POR AQUÉL Y QUE PODRÍA DAR LUGAR A LA APARICIÓN DE UN TERCERO.

Cabe anotar preventivamente una demanda interpuesta por quien transmitió una finca a la persona demandada en el procedimiento, en la que se solicita la resolución por incumplimiento de las obligaciones asumidas por la adquirente, pues de no practicarse tal anotación ello podría traer como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca pretendida, dejando en indefensión al propio demandante.

Resolución de 15-2-2006

(BOE 24-3-2006)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

RECURSO GUBERNATIVO. CONTENIDO DEL INFORME. HIPOTECA CAMBIARIA: SU CANCELACIÓN. DOCUMENTOS JUDICIALES. RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LA ORDENA. TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL. INDEFENSIÓN. PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA. APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 82.5 DE LA LEY HIPOTECARIA.



No es el informe el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos en defensa de la nota de calificación.

No es posible cancelar una hipoteca cambiaria en virtud de resolución judicial por no constar inscrita la misma a nombre de la entidad demandada y condenada al tratarse de una hipoteca constituida a favor de sus presentes o futuros, que pueden coincidir o no, con el primer tomador de los cambiales sin que consten recogidos e inutilizados los títulos judicialmente.

La cuestión relativa a si el derecho de hipoteca se extingue por prescripción del crédito que garantiza o si subsiste hasta el transcurso de prescripción de la acción hipotecaria, es una materia que no puede apreciar el Registrador.

Para que pudiera resultar aplicable el artículo 82.5 de la LH, hubiese sido necesario el transcurso de veinte años del plazo de prescripción de la acción hipotecaria a contar desde el vencimiento de la última letra, más el año siguiente durante el cual no resulte registralmente que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca; pero en el presente caso el inicio de un procedimiento de ejecución implica la interrupción del plazo de prescripción, lo que hace inaplicable dicho artículo.

Resoluciones de 16, 17, 18 y 21 (2)-2-2006

(BOE 24, 24, 23, 23, 23-3-2006)

Registros de la Propiedad de Tomelloso, Marbella, número 2; Novelda, Santa Cruz Tenerife, número 1 y Zafra

**PRÓRROGA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CUYA PRÓRROGA CONSTA PRACTICADA REGISTRALMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC. IMPROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE LA MISMA.**

Ante la inseguridad jurídica creada por la propia DGRN, esta Resolución aclara —se espera que definitivamente—, el criterio a seguir, que no es otro que el que ya mantenía la Instrucción, número 12 de diciembre de 2000: No cabe la cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada registralmente antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la LH, sometida a la prórroga indefinida del artículo 199.2 del RH, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretados, se pueda solicitar su cancelación.

Resolución de 20-2-2006

(BOE 23-3-2006)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 2

**RECURSO GUBERNATIVO. SU ÁMBITO DEBE LIMITARSE A LAS CUESTIONES QUE RESULTAN DE LA NOTA DE CALIFICACIÓN. MEDIDAS CAUTELARES: ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE UN LAUDO ARBITRAL EN EL QUE SE ACUERDA LA PRÁCTICA DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER. LA EJECUCIÓN DE TAL MEDIDA REQUIERE ACUDIR A LA AUTORIDAD JUDICIAL.**

La resolución del recurso gubernativo debe limitarse a las cuestiones que resultan de la nota de calificación, por lo que no se pronuncia la DGRN sobre la inscripción de los laudos arbitrales ni sobre los requisitos que deben reunir en orden a la práctica, en su caso, del oportuno asiento, ni sobre si la anotación preventiva acordada por los árbitros reúne los requisitos necesarios para su concesión.

La adopción de medidas cautelares puede tener lugar no sólo con carácter previo al proceso o en el momento inicial del mismo, sino durante su tramitación y a su conclusión hasta que se despache su ejecución, salvo que ésta no se hubiera solicitado en plazo, por lo que es posible que los árbitros acuerden en el laudo arbitral una medida cautelar consistente en una anotación preventiva de prohibición de disponer recayentes sobre unas fincas que deberían ser objeto de una escritura de compraventa en el que se fija el plazo y condiciones en que debería otorgarse la misma, si bien la ejecución de tal medida cautelar requiere recabar el auxilio de la autoridad judicial competente, por aplicación del artículo 738 de la LEC, que se remite a la legislación hipotecaria (cfr. al respecto, arts. 42.4 de la LH y 165 del RH y 8 de la Ley de Arbitraje).

Resolución de 22-2-2006

(BOE 15-3-2006)

Registro de la Propiedad de Vilanova y la Geltrú

#### VÍAS PECUARIAS. ANOTACIÓN PREVENTIVA. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CATALANA.

No estando sujeta la finca en cuestión a algún tipo de actuación administrativa amparada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, de la legislación catalana y encontrándonos, pues, ante un procedimiento claramente administrativo, el asiento que se pretende de anotación preventiva hasta que se resuelva el deslinde respecto de las vías pecuarias que atraviesan la finca, no puede tener su origen en la actuación de los particulares, sino en un acto administrativo, y, sin perjuicio de que aquéllos, si así lo consideran conveniente, acudan a los Tribunales ejercitando las acciones que consideren convenientes a sus derechos y los órganos judiciales correspondientes decreten, en su caso, como medida de aseguramiento, la anotación preventiva aludida en el artículo 8 de la citada ley.

Resolución de 22-2-2006

(BOE 23-3-2006)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 5

#### HIPOTECA. SU CANCELACIÓN MEDIANTE TESTIMONIO JUDICIAL DE ACTA DE CONCILIACIÓN.

Si bien la regla general es que para acceder al Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, ello no quiere decir que pueda utilizarse cualquiera de dichos documentos indistintamente para lograr la inscripción, sino que deberán emplearse aquéllos que sean

congruentes con la naturaleza del acto inscribible; por todo lo cual, no cabe cancelar una hipoteca mediante testimonio judicial del acta de conciliación en la que prestó su consentimiento para tal acto la entidad acreedora, pues para ello se requiere el otorgamiento de la pertinente escritura pública.

## Registro Mercantil

POR ANA M.<sup>a</sup> DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 13-1-2006  
(BOE 15-2-2006)  
Registro Mercantil de Alicante, número I

### CUENTAS ANUALES. AUDITOR.

Una vez acreditado y aceptado el desistimiento por parte del socio minoritario de su solicitud de nombramiento de auditor, puede procederse al depósito de las cuentas.

Resolución de 16-12-2005  
(BOE 14-1-2006)  
Registro Mercantil de Barcelona, número V

### CUENTAS ANUALES. AUDITOR.

Estando pendiente de Resolución por la DGRN, el recurso presentado contra la decisión del Registrador de nombramiento de auditor a solicitud de la minoría, no puede practicarse el depósito de las cuentas anuales.

Resolución de 16-1-2006  
(BOE 24-2-2006)  
Registro Mercantil de Pamplona

### CUENTAS.

Si de las propias cuentas presentadas a depósito resulta que la sociedad está obligada a auditarse conforme a los artículos 181 y 203 LSA, debe acompañarse el correspondiente informe de auditoría aunque en el certificado de aprobación se manifieste que la sociedad no está obligada.

Resolución de 23-1-2006  
(BOE 4-3-2006)  
Registro Mercantil de Cádiz

### CUENTAS. DISCORDANCIA EN LA CIFRA DE CAPITAL.