

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 6-9-2005

(BOE 5-11-2005)

Registro de la Propiedad de Gijón, número 3

CONVENIO REGULADOR DE SEPARACIÓN. QUE SE REFIERE SÓLO A UNA MITAD INDIVISA DE UNA FINCA GANANCIAL.

Puede inscribirse. Los convenios pueden no contener la liquidación de la sociedad de gananciales o hacerlo parcialmente.

Resolución de 13-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 42

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. POR RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO.

Es necesario el consentimiento del titular registral, o, en su caso, la oportuna resolución judicial. Solamente en casos excepcionales y en virtud de documentos fehacientes y auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, se puede lograr la rectificación cuando palmariamente resulte de los aportados o que el asiento estaba erróneamente extendido.

Resoluciones de 16-9-2005 (2)

(BOE 2 y 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Valdemoro (2)

RECURSO GUBERNATIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE. SU IMPROCEDENCIA CUANDO SE EN-

CUENTRA SUSPENDIDA LA VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN POR LA INTERPOSICIÓN DE DICHO RECURSO. FE PÚBLICA REGISTRAL.

Si el plazo de vigencia del asiento de presentación se halla suspendido por la interposición del recurso gubernativo, es improcedente e inútil pedir anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, puesto que, en su caso, los efectos de la futura inscripción se retrotraerán a la fecha de aquel asiento, lo que evita, asimismo, la oposición de un tercero de buena fe, dado el juego del principio de prioridad.

Resolución de 19-9-2005
(BOE 4-11-2005)
Registro de la Propiedad de Lleria

ACRECIMIENTO. EN HERENCIA.

En el presente supuesto hay que inclinarse por negar el acrecimiento, por los siguientes argumentos: *a)* la testadora ha previsto el acrecimiento dentro de cada una de las mitades de la herencia, pero no entre una mitad y la otra; *b)* la testadora ha hecho de cada mitad de su herencia un cuerpo separado asignando cada cuerpo a dos órdenes distintas de parientes: el primer grupo a los hermanos de su marido, y segundo a su hermana y su sobrina; y *c)* las dos mitades se individualizan *in stirpe*, con lo que desaparece la idea de que entre una mitad y la otra exista un llamamiento conjunto, que es el presupuesto del acrecimiento.

Resolución de 19-9-2005
(BOE 4-11-2005)
Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

REPRESENTACIÓN. VOLUNTARIA. MANDATARIO VERBAL: NECESIDAD DE RATIFICACIÓN.

No existiendo representación legal es necesario acreditar la representación alegada verbalmente o, en su caso, la ratificación correspondiente.

Resolución de 19-9-2005
(BOE 4-11-2005)
Registro de la Propiedad de Torredembarra

RECURSO GUBERNATIVO. RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO.

No es el cauce para pedir que se declare no inscribible un documento ya inscrito.

Resolución de 20-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro

OBRA NUEVA. ANTIGÜEDAD. SU ACREDITACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La documentación aportada no justifica la antigüedad al existir dudas fundadas sobre cuál sea la finca a que se refiere dicha documentación.

Resolución de 20-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 6

DONACIÓN. INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA. USUFRUCTO: SOBRE NUDA PROPIEDAD.

En el presente caso hay que estar a la interpretación literal de la cláusula. Cabe el usufructo sobre la nuda propiedad.

No es cierto que el único medio de subsanación de un error de concepto sea el consentimiento de los interesados o resolución judicial, dado que tales medios son subsidiarios para el caso de no disponerse de los títulos o de no resultar claramente de los asientos (cfr. art. 217 de la LH).

Resolución de 20-9-2005

(BOE 4-11-2005)

Registro de la Propiedad de Daimiel

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE CONVENIO DE QUIEBRA. ERROR EN EL MANDAMIENTO QUE LA DECRETA, CUANDO LO PROCEDENTE ES LA PRÁCTICA DE UNA INSCRIPCIÓN. MASA DE LA QUIEBRA: SU PERSONALIDAD.

No importa que el Juez se equivoque y haga dicha «anotación», cuando lo procedente es la práctica de una inscripción.

Es posible hacerla, ya que existen casos de inscripciones o anotaciones a favor de entes sin personalidad. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la previsión de otros supuestos de indeterminación de las titularidades inscritas (cfr. arts. 82 y 166.1 del Reglamento Hipotecario), la probable existencia de un elevado número de acreedores cesionarios, la determinación de éstos por remisión al expediente de quiebra, el carácter en mano común de las titularidades ostentadas por los acreedores, así como la articulación de un órgano legitimado para el ejercicio de los derechos correspondientes en nombre de tales acreedores, han de hacer posible la práctica de inscripciones transitorias, de mero puente, a favor de estas colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento, y sin que por ello se resientan los principios básicos rectores de nuestro sistema registral.

Resolución de 21-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. DIRIGIDA CONTRA QUIEN NO ES TITULAR. TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL.

No es posible por exigencias del principio de tracto sucesivo y de tutela judicial.

Resolución de 21-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

REPRESENTACIÓN. ORGÁNICA. ADMINISTRADOR ÚNICO NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIALES.

Tras la entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la Dirección General estima que los actos realizados por el administrador, cuyo cargo no está inscrito en el Registro Mercantil, deben tener acceso al de la Propiedad, cuando media en la escritura reseña identificativa y juicio de suficiencia notariales, considerando superadas las Resoluciones que, en su día, dictó al respecto (cfr. entre otras, las de 17-10-1997 y 23-2-2001).

Resolución de 21-9-2005

(BOE 3-11-2005)

Registro de la Propiedad de Santa María la Real

COMUNIDAD. SU DISOLUCIÓN EN VIRTUD DE SENTENCIA HABIENDO FALLECIDO UNO DE LOS COMUNEROS.

Es necesario contar con la intervención de sus herederos.

Resolución de 22-9-2005

(BOE 4-11-2005)

Registro de la Propiedad de Cullera

EXPEDIENTE DE DOMINIO. INMATRICULACIÓN DE VIVIENDA QUE FORMA PARTE DE UN EDIFICIO.

No es necesario que se constituya previamente el régimen de propiedad horizontal, pero sí que exista el régimen de comunidad, las normas que lo regularían y la cuota ideal de participación en la totalidad del edificio.

Resolución de 30-9-2005)

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès, número 2

PRIORIDAD. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DERIVADOS DE CRÉDITOS DIVERSOS, EXISTIENDO ANOTACIONES INTERMEDIAS.

El embargo sujeta el bien embargado a la resulta de un determinado procedimiento y no es una afección al pago de un determinado crédito. De ahí que, a juicio del Centro Directivo, quepa en el presente caso la cancelación de las anotaciones intermedias, cuyos titulares deberían haber ejecutado su tercera de mejor derecho en el correspondiente procedimiento a que dio lugar la ejecución y al que se le han acumulado otras ejecuciones. La calificación registral en orden a lo dispuesto en el artículo 674.2 de la LEC debe realizarse en función de la totalidad de los créditos acumulados, que se comprenden en la cobertura de la anotación de embargo a la que se acumulan.

Resolución de 30-9-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2

FIDEICOMISO. DETRACCIÓN DE BIEN FIDEICOMITIDO EFECTUADO EXCLUSIVAMENTE POR EL HEREDERO FIDUCIARIO SUJETO AL DERECHO CIVIL DE IBIZA Y FORMENTERA, QUE AL MISMO TIEMPO ES LEGITIMARIO.

No es inscribible dicha escritura dada la imposibilidad de que el fiduciario determine, sin intervención de los fideicomisarios, los bienes que deben adjudicársele en pago de su legítima con liberación de la cláusula de sustitución respecto de los mismos.

Resolución de 30-9-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 35

EXPEDIENTE DE DOMINIO. DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. SEGREGACIÓN. IMPRECISIÓN DEL TÍTULO SOBRE CUÁL SEA LA FINCA OBJETO DE INSCRIPCIÓN. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES. FINCA. NECESIDAD DE DESCRIBIRLA EN EL TÍTULO CON SUS DATOS ESENCIALES PARA EVITAR CONFUSIÓN.

Es necesario aclarar el título ante la duda de si la reanudación del tracto se refiere a la finca matriz o a la segregada de ella.

Entra dentro del ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales la exigencia de determinación suficiente del objeto del derecho a que se refiere la inscripción.

Resolución de 30-9-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

CALIFICACIÓN. FRAUDE DE LEY: LIMITACIÓN LEGAL DE LOS MEDIOS CON LOS QUE CUENTA EL REGISTRADOR PARA SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: CONTENIDO DEL INFORME. OBRA NUEVA: REHABILITACIÓN Y OBRA INTERIOR DE UN EDIFICIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. FINCA: LINDEROS INCORRECTOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA INTERNA DE UN PORTAL.

Reitera la Dirección General su doctrina sobre el contenido del informe.

La apreciación del fraude de ley es dificultosa para el Registrador, dado los limitados medios con que cuenta a la hora de calificar.

Si se mantiene el mismo número de unidades independientes de Propiedad Horizontal, no estamos ante el concepto hipotecario de obra nueva, según el Centro Directivo, ya que «no puede presuponerse que el edificio... sea distinto del que figura inscrito, por el hecho de que haya sido modificada su configuración interior, ni que su reparación o rehabilitación del mismo... haga nacer un edificio distinto que el que figura inscrito, si su configuración exterior es la misma» (Resolución de 19-2-2005).

Tampoco es aplicable el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, puesto que no existe el supuesto de hecho de que el mismo parte, es decir, aumento del número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. Y para terminar con la exigencia de autorizaciones, licencias y certificaciones, sean de origen municipal, urbanístico o estatutario, entiende la Dirección General que es materia totalmente ajena al Registro de la Propiedad (arts. 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y legislación urbanística citada) el control de las que se precisen para alteraciones interiores de locales y departamentos.

No es defecto si la finca puede identificarse, el que se expresen linderos incorrectos, empleando la Dirección General la afirmación «problemática» de que tales datos solamente deben reflejarse en el Registro si constare «en el título».

Si los Estatutos atribuyen autonomía a cada mancomunidad, no es necesaria la intervención de la totalidad de propietarios para la modificación de esa cuota interna.

Resolución de 1-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DISTINCIÓN ENTRE EMBARGO EJECUTIVO Y EL CAUTELAR ACORDADO POR LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

Antes de iniciarse el procedimiento de derivación de responsabilidad, el órgano de recaudación puede adoptar las medidas cautelares que procedan si estima que existen indicios racionales para presumir que se puede impedir el pago de la deuda tributaria, no siendo necesaria la notificación al deudor,

dado que se trata de una medida cautelar limitada en el tiempo sin que exista previsión legal específica que obligue a tal notificación previa.

La anotación preventiva de embargo ejecutivo, si bien se acuerda en el seno del mismo procedimiento tributario, lo es una vez dictada y notificada la providencia de apremio sin haber sido atendido el pago de la deuda tributaria.

Resolución de 1-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Jijona

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DEL MISMO.

Reitera la DGRN que si se trata de ampliar el embargo por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó y siempre que corresponda a la misma obligación que motivó la anotación, puede hacerse constar la ampliación como tal ampliación —y no como una anotación de embargo nueva— aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, a excepción de la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 1-10-2005

(BOE 18-11-2005)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. AMPLIACIÓN.

Si se trata de ampliar el embargo por intereses y cosas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, puede hacerse constar la ampliación, mediante la correspondiente nota marginal, aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 1-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú

TITULACIÓN PÚBLICA. EXIGENCIA DE LA MISMA.

En el caso de la Resolución, es necesaria titulación pública, pues la documentación presentada se refiere a actos meramente preparatorios de un procedimiento que no consta completado. Existiendo dudas sobre la identidad de la finca, por haber discrepancias sustanciales entre su descripción registral y la que resulte del Registro, se hace preciso su descripción conforme el artículo 9 LH y 51 del RH.

Es necesario acreditar o consignar, en el supuesto que nos ocupa, las facultades representativas.

Resolución de 3-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Cambados

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. EN UNA DE DEMANDA, EXISTIENDO TERCERO.

Para rectificar el Registro y convertir la anotación preventiva de embargo en una de demanda, si la finca ha pasado a un tercero, será necesario su consentimiento.

Resolución de 3-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

RECURSO GUBERNATIVO. SU IMPROCEDENCIA CUANDO LO PRETENDIDO ES RECTIFICAR UN ASIENTO YA PRACTICADO.

No cabe recurso gubernativo en tales casos, como reiteradamente viene declarando la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Resolución de 3-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2

ARRENDAMIENTOS.

No existiendo convenio voluntario entre el titular registral y quien reclama el derecho de retorno, ni existiendo sentencia firme o documento administrativo del que se derive el reconocimiento del derecho de retorno en procedimiento en el que el titular registral haya tenido la posición prevista por el ordenamiento, no se da ninguno de los requisitos para proceder a su inscripción.

Resoluciones de 4, 11 y 15-10-2005

(BOE 17, 25 y 25-11-2005)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10; Las Palmas, número 4 y San Cugat del Vallés

REPRESENTACIÓN. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA.

Reitera numerosas Resoluciones anteriores: Reinterpretando de manera diferente la Resolución de 12-4-2002, reitera la DGRN que el Registrador debe de limitarse a calificar que el documento presentado a inscripción contiene la reseña de «modo adecuado» y que se ha incorporado el juicio notarial de suficiencia de las facultades del representante, debiendo de ser su contenido y «la calificación» hecha por el Notario, congruente con el negocio formalizado; sin

que el Registrador pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas, o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que emanan las facultades representativas.

A juicio siempre del Centro Directivo, es la nota de calificación el momento procedimental único e idóneo para exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que fundamentan la decisión del Registrador, sin que sea el informe en defensa de la nota el acto adecuado para ello, debiendo reducirse el mismo a cuestiones de mero trámite (obviando la DGRN que las normas reguladoras del recurso gubernativo recogen como preceptivo y obligatorio dicho informe).

En la Resolución de 4 de octubre de 2005 se declara, además, que, la afirmación del Notario de que se tienen facultades para adquirir inmuebles, hay que entenderla bastante para adquirir también cuotas indivisas de los mismos.

Resolución de 4-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

No cabe anotar preventivamente una demanda entablada en un procedimiento en el que no ha sido parte la sociedad titular registral actual de la finca a la que el anterior titular aporta los bienes y de la que es administrador, pues la aplicación del artículo 20, párrafo último de la LH exige un doble requisito: 1) que se trate de un procedimiento criminal, y 2) que resulte del mandamiento que, a juicio del Juez o Tribunal, existen indicios racionales de que el verdadero titular de los bienes es el imputado.

Resolución de 4-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Ocaña

SEGREGACIÓN. LICENCIA O CERTIFICADO ADMINISTRATIVO DE SU INNECESARIEDAD. FINCA: IDENTIFICACIÓN.

Es inscribible la ejecutoria por la que se declara la propiedad de los actores por usucapión sobre un trozo de terreno de los demandados, sobre la base de que aquella contiene suficientes datos descriptivos para la identificación de la finca en cuestión, no siendo la discrepancia en la superficie de entidad bastante como para poner en duda su identidad, debiendo el Registrador proceder a la segregación e inscripción de la finca segregada a favor de los demandantes, sin necesidad de exigir requisitos formales (no indica la sentencia que se proceda a segregar) ni administrativos (licencia o certificación de innecesariedad), ya que ni unos ni otros están previstos en el procedimiento judicial, sin perjuicio de que la Registradora proceda conforme el artículo 79 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.

Resolución de 5-10-2005

(BOE 18-11-2005)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. TANTEO Y RETRACTO. VPO. DERECHO INTERTEMPORAL. RETROACTIVIDAD.

Pueden imponerse por la nueva legislación a las viviendas que existían con anterioridad, pues tales derechos no limitan las facultades de los propietarios.

Resolución de 5-10-2005

(BOE 18-11-2005)

Registro de la Propiedad de Vila-Seca Salou

SILENCIO ADMINISTRATIVO. POSITIVO.

El acto administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia.

En la gran mayoría de los casos, el Registrador carecerá, según la documentación aportada, de elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretende adquirido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que tendrá que actuar dando por adquirido por silencio tal derecho.

Resolución de 6-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Almuñecar

RECURSO GUBERNATIVO. DOCUMENTOS QUE HAN DE ACOMPAÑARSE. TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: ANOTACIÓN DE DEMANDA DIRIGIDA CONTRA QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

No pueden tenerse en cuenta en la resolución del recurso documentos no presentados o aportados cuando el Registrador calificó. No obstante, en el presente caso se entra en el fondo del asunto porque el presentante no había retirado el documento calificado, pero es el mismo Registrador quien lo aporta al expediente. Procede la denegación de la práctica de la anotación de demanda porque el procedimiento no se ha dirigido contra el titular registral. Para que sea viable la anotación de querella debe conllevar el ejercicio ínsito de una acción civil tendente a provocar una modificación jurídico-real inmobiliaria.

Resolución de 8-10-2005

(BOE 18-11-2005)

Registro de la Propiedad de Escalona

EXCESO DE CABIDA. DUDA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA DE CALIFICACIÓN: DEFICIENTE FORMULACIÓN DEL DEFECTO.

Si lo que se pretende es incluir en el folio de una finca una superficie colindante adicional, el camino adecuado es proceder a una previa inmatriculación de tal superficie colindante, por alguna de las vías que la legislación hipotecaria prevé, para luego agregarla o agruparla a la finca registral preexistente. Y es que se atribuye al Registrador un control de la correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con la mayor cabida, ya que no ha de tener dudas fundadas acerca de tal identidad. Ese juicio de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado.

Resultando del título presentado a inscripción la acreditación de la adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida, e incorporándose al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción registral, al no haber expresado el Registrador duda sobre la identidad de la finca, y limitarse a reflejar como defecto «no aportarse título jurídico que la justifique», procede la práctica de tal exceso.

Resolución de 8-10-2005

(BOE 17-11-2005)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 4

NEGOCIO JURÍDICO. SU CONCLUSIÓN A DISTANCIA. CONSENTIMIENTO: OFERTA REMITIDA TELEMÁTICAMENTE.

Es el Notario el que debe hacer la comprobación de lo remitido telemáticamente.

Al Registrador le llega una escritura en papel y a ella ha de atenerse.

Otra interpretación supondría desvirtuar el significado y alcance de la fe pública y del control de legalidad notarial, cuando es el mismo Notario autorizante del título en soporte papel que se presenta a calificación, el que afirma que ha recibido una copia autorizada electrónica: que la ha recibido por conducto de la plataforma «e-notario», que está firmada electrónicamente por otro Notario y que, por tales extremos, «se incorpora a la presente en papel».

Resolución de 10-10-2005

(BOE 23-11-2005)

Registro de la Propiedad de Jaén, número 2

URBANISMO. PARCELACIÓN ILEGAL. VENTA DE CUOTAS INDIVISAS EN SUELO RÚSTICO SIN ADSCRIPCIÓN DE USO.

La venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, pues para ello sería necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio, como la apreciación por la propia Administración de una parcelación ilegal, que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

Resolución de 10-10-2005

(BOE 24-11-2005)

Registro de la Propiedad de La Carolina

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. DE NULIDAD DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO. CADUCIDAD DE LA MISMA. TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL. EXISTENCIA DE UN SUBADQUIRENTE DE LA FINCA.

En materia de cancelación de asientos posteriores a una anotación preventiva, la caducidad de tales anotaciones opera *ipso iure* una vez agotado su plazo, hayan sido no canceladas o si, no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango y entonces no podrán ser cancelados.

Resolución de 10-10-2005

(BOE 24-11-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

SOCIEDAD DE GANANCIAS. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO O CONTRAPRESTACIÓN DEL BIEN ADQUIRIDO.

La manifestación hecha ante el Notario es prueba de que el dinero invertido es privativo del adquirente y de que tal manifestación se ha realizado, pero no de la realidad de los hechos a que la manifestación se refiere. Por todo ello, al no existir prueba suficiente de la procedencia del precio, sino sólo de la confesión del cónyuge del adquirente, la inscripción se realizó correctamente al hacerla con carácter privativo por confesión de su consorte.

Resolución de 11-10-2005

(BOE 24-11-2005)

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 3

SERVIDUMBRE. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. PRIORIDAD. TÍTULO «RETRASADO» EN EL QUE EL TITULAR DE DOS FINCAS, UNA DE ELLAS PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN AL TIEMPO DEL OTORGAMIENTO DEL DOCUMENTO, PROCEDE A CONSTITUIR SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE AMBAS A FAVOR DE UN TERCERO SIN QUE EL TÍTULO SE INSCRIBIESE EN SU DÍA, ACCEDIENDO, SIN EMBARGO, EN TÍTULO POSTERIOR POR EL QUE AQUEL TITULAR AGRUPA LAS DOS FINCAS GRAVADAS. FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LA FINCA CONTENIDA EN EL TÍTULO Y LA QUE RESULTA DEL REGISTRO.

En el presente caso no se resiente el principio de prioridad, pues no se trata de títulos opuestos o incompatibles, ni existen circunstancias que impidan la identificación de la finca ni la del derecho a inscribir, pues la mera agrupación de las fincas primitivamente gravadas no es obstáculo para ello, lo que unido a la coincidencia de la titularidad registral de la finca resultante de la agrupación con la que en su día constituyó la servidumbre, lleva a la Dirección General a considerar inscribible el documento.

Resolución de 13-10-2005

(BOE 25-11-2005)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1

PROHIBICIÓN DE DISPONER. SU VALIDEZ. INTERPRETACIÓN DE LA MISMA A EFECTOS DE SU NULIDAD EFECTUADA POR LOS HEREDEROS, A LA VEZ PROLEGATARIOS, GRAVADOS CON LA MISMA.

Aunque los herederos pueden apreciar la existencia de causa de nulidad de una disposición y actuar en consecuencia con el fin de salvaguardar derechos dignos de tutela, para que ello sea posible es preciso contar con el consentimiento de los eventuales perjudicados por una declaración de nulidad, lo que no sucede en el presente caso, sin que pueda basarse la tacha de nulidad en la afirmación de que a las prohibiciones de enajenar le son aplicables las mismas restricciones y exigencias que a las sustituciones fideicomisarias, y que en el caso presente la falta de designación de beneficiarios y de plazo conlleve la aplicación de la sanción de nulidad, pues la prohibición no implica un llamamiento sucesivo y de ahí que no pueda ser asimilada a las sustituciones fideicomisarias ni las prohibiciones de disponer son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular, sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. La falta de determinación de los eventuales beneficiarios no implica la nulidad de la cláusula testamentaria.

En cuanto a la inexistencia de plazo, la cláusula testamentaria objeto de este recurso impone la prohibición de disponer exclusivamente a las instituidas herederas por lo que ni es perpetua ni puede exceder de los límites del precepto citado.

Resolución de 13-10-2005

(BOE 25-11-2005)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

HERENCIA. PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR-PARTIDOR Y EL CÓNYUGE VIUDO.

Corresponde al albacea contador-partidor la interpretación de la voluntad del causante, así como la valoración de las donaciones realizadas y el análisis de su inoficiosidad, mientras no sean notoriamente contrarias a la ley o a lo dispuesto por el testador.

La falta de aceptación por los herederos no impide la inscripción que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación.

Resolución de 14-10-2005

(BOE 25-11-2005)

Registro de la Propiedad de Dos Hermanas

EXPROPIACIÓN FORZOSA. FALTA DE FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO Y DE LA CONSIGNACIÓN CORRESPONDIENTE. DERECHO DE REVERSIÓN RECONOCIDO EN SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO PENDIENTE

DE EJECUCIÓN QUE RECONOCÍA TAL DERECHO A LOS REVERSIONISTAS DE UNA EXPROPIACIÓN ANTERIOR.

No cabe la inscripción por: 1) No haber sido fijado el justiprecio por el Jurado Provincial de expropiación ni hecha la consignación en la Caja General de Depósitos, y 2) Habiendo una sentencia firme que reconoce el derecho de reversión, el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial reserva a los Tribunales la expropiación, y, en consecuencia, ser nula la expropiación realizada.

Resolución de 14-10-2005

(BOE 24-11-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 19

INMATRICULACIÓN. SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO. ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES. SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA O CERTIFICACIÓN MUNICIPAL DE SU INNECESARIEDAD. FINCA: DISCREPANCIA EN EL MISMO TÍTULO DE SU SUPERFICIE.

No es título inmatriculador la sentencia dictada en un juicio declarativo en el que se declara el dominio de una finca.

Si efectivamente han de realizarse segregaciones para inscribir una finca, se hace preciso aportar licencia o certificado administrativo de su innecesariedad.

Entra en el ámbito de la calificación registral de documentos judiciales que el titular registral haya tenido intervención en el procedimiento correspondiente.

Resolución de 15-10-2005

(BOE 25-11-2005)

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

RECURSO GUBERNATIVO. SU IMPROCEDENCIA CUANDO LO PRETENDIDO ES RECTIFICAR UN ASIENTO YA PRACTICADO.

No cabe recurso gubernativo en tales casos, como reiteradamente viene declarando la Dirección General.

Resoluciones de 17-10-2005 (2)

(BOE 25-11-2005)

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1 (2)

RECURSO GUBERNATIVO. TEMPESTIVIDAD. REPRESENTACIÓN. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA. CONTENIDO DE LA MISMA.

La calificación negativa exige que sea emitida en tiempo y recogiendo la totalidad de los argumentos (tempestividad) y que esté suficientemente motivada, entendiéndose por tal la que recoge los criterios jurídicos esenciales de la decisión, sin necesidad de un razonamiento exhaustivo y pormenorizado.

Cuando se recurre la calificación no cabe aducir nuevos fundamentos en defensa de la nota de calificación.

A juicio del Centro Directivo, el Registrador debe acatar sus resoluciones cuando estimen los recursos interpuestos siempre que se den dos requisitos: 1) Que estén publicadas las resoluciones en el *BOE*; 2) Que no hayan sido anuladas por los tribunales en resolución judicial firme publicada en dicho periódico oficial (cfr. sobre nota de la Resolución de 24-9-2005).

Reinterpretando de manera diferente la Resolución de 12-4-2002, reitera la DGRN que el Registrador debe limitarse a calificar que el documento presentado a inscripción contiene la reseña de «modo adecuado» y que se ha incorporado el juicio notarial de suficiencia de las facultades del representante, debiendo ser su contenido y «la calificación» hecha por el Notario, congruente con el negocio formalizado; sin que el Registrador pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas, o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que emanan las facultades representativas.

La propia acta de ocupación extendida a continuación del pago, como título inscribible, es apta para llevar a cabo el reflejo registral de la adquisición. Cuestión distinta es la relativa al cumplimiento o incumplimiento de determinados requisitos que la referida normativa establece para la individualización de la parte expropiada en los asientos registrales. Pero habida cuenta de la necesidad de una motivación tempestiva y suficiente de la calificación negativa no procede decidir ahora si se omiten o no tales requisitos, a efectos de la inscripción.

El artículo 32.2 del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial». Por ello, a la vista del expediente y ante la falta de justificación fehaciente de la condición de derechohabientes en los expropiados procede confirmar este defecto.

Dado que el Registrador está vinculado en su calificación por la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro, habrá de partirse del presupuesto de la independencia de dicha parte de la casa, no puede condicionarse la viabilidad del procedimiento expropiatorio debatido respecto de dicha parte de casa al consentimiento de los titulares de las otras partes determinadas de la misma casa también individualizadas independientemente en los asientos registrales.

Resolución de 18-10-2005

(*BOE* 7-12-2005)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOBRE DERECHO DE TRASPASO.

No cabe practicar una anotación preventiva de embargo sobre una finca que consta inscrita a nombre de persona distinta de la deudora, cuando lo pretendido es aquella anotación sobre un derecho de traspaso, pues es necesaria la previa inscripción del arrendamiento del que se derive ese eventual derecho.

Resolución de 18-10-05

(BOE 7-12-05)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 24

SOCIEDAD DE GANANCIALES. APORTACIÓN. DOCUMENTOS NOTARIALES. ARRENDAMIENTOS. CADUCIDAD. CANCELACIÓN.

Realizando ambos cónyuges comparecientes en la escritura la aportación por mitades indivisas de una finca ganancial a una sociedad mercantil, hay que entender que cada uno de ellos actúa con el consentimiento tácito del otro, sin que sea necesaria la previa disolución y liquidación de la sociedad de gananciales. En cuanto al carácter de las participaciones sociales, las mismas son gananciales, ya sea su titularidad de uno o de ambos esposos, quedando aquéllas sujetas al régimen de gestión y disposición de dichos bienes de tal naturaleza.

Resolución de 19-10-2005

(BOE 7-12-2005)

Registro de la Propiedad de Vera

COMPRAVENTA. DE UN PISO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. INNECESARIEDAD PARA LA PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA EXIGENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 9.1.e) DE LA LPH.

La necesidad de reflejar en la escritura de transmisión los gastos de comunidad (art. 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal) va dirigida al Notario autorizante, pero dicha obligación no afecta a la validez del contrato, siempre y cuando éste reúna todos los requisitos esenciales para su validez, por lo que procede la práctica de la inscripción.

Resolución de 20-10-05

(BOE 7-12-05)

Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro

EJECUCIÓN ORDINARIA. DERECHO TRANSITORIO: AUTO DICTADO VIGENTE EL ARTÍCULO 1.514 DE LA ANTERIOR LEC ANTES DE LA REFORMA POR LA LEY 10/92. INNECESARIEDAD DE ESCRITURA PÚBLICA. SITUACIÓN ARRENDATICIA: LA DECLARACIÓN DE TAL SITUACIÓN NO PUEDE SUPLIRSE POR LA PUESTA EN POSESIÓN JUDICIAL DE LA FINCA. CANCELACIÓN DE CARGOS POSTERIORES. FALTA DE CONSTANCIA DE LA CITACIÓN A TITULARES POSTERIORES. CADUCIDAD: PÉRDIDA DE EFICACIA REGISTRAL DE LA ANOTACIÓN QUE FUNDAMENTE EN EL REGISTRO LA EJECUCIÓN.

Teniendo eficacia traslativa la aprobación del remate tanto antes como después de aquella reforma, no es preciso el otorgamiento de escritura, bastando para la inscripción el auto de adjudicación, dado lo dispuesto en el artículo 3 LH y la dación de fe atribuida entonces, lo mismo que ahora, a los secretarios judiciales.

La declaración de la situación arrendaticia de la finca puede exigirse al rematante, no pudiendo ser suplida por la puesta en posesión judicial del inmueble.

A diferencia de lo que ocurre con la ejecución hipotecaria al tiempo en que el auto se dictó, no es requisito esencial que afecte a la validez del procedimiento la falta de notificaciones a los titulares de cargas posteriores, pues la propia anotación de embargo advertía ya a los mismos de la existencia de la ejecución.

Caducada la anotación de embargo base del procedimiento, la misma pierde su eficacia, no siendo registralmente posible la cancelación de las cargas o derechos posteriores, si no es con consentimiento de sus titulares, o en virtud de la pertinente resolución judicial dictada en procedimiento dirigido contra los mismos.

Resolución de 21 y 22-10-2005
(BOE 7-12-2005)

Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana, número 2 y Albarracín

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. HIPOTECA CONSTITUIDA UNILATERALMENTE CUYA ACEPTACIÓN SE DENIEGA POR CONSTAR CANCELADA.

Recurso gubernativo: No es el medio adecuado para rectificar el Registro, cuando la calificación desemboca en la práctica del asiento. En este caso, no cabe el reflejo registral de la aceptación en cuanto ello supondría la constancia en el Registro de la adquisición de un derecho inexistente, pues cancelado un asiento, debida o indebidamente, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere, sin perjuicio de acudir, en su caso, a los medios de rectificación del Registro conforme al oportuno artículo 40 de la LH.

Resolución de 24-10-2005
(BOE 7-12-2005)

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 3

PRIORIDAD. CALIFICACIÓN. PODER ALEGADO POR QUIEN ACTÚA EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUE CONSTE REVOCADO MEDIANTE UNA ESCRITURA OTORGADA CON ANTERIORIDAD A LA DE COMPRAVENTA, Y CUYA COPIA, APORTADA AL REGISTRO DESPUÉS, DURANTE EL PLAZO DE CALIFICACIÓN, HA CAUSADO NOTA AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. REVOCACIÓN DEL PODER: APRECIACIÓN DE LA BUENA FE DEL APODERADO O SU CONTRATANTE. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: EXIGENCIA DE LOS REQUISITOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 DE 31 DE DICIEMBRE.

El asiento de presentación del título principal está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, no siendo posible su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial. Por ello, la nota marginal relativa a la citada copia de la escritura de revocación de poder es improcedente, pero, una vez practicada, no puede tener mayor alcance que el de un eventual asiento de presentación propio e independiente, no pudiendo dicha escritura de presentación alterar en el presente caso, el principio de prioridad respecto al título previamente presentado con el que resulta incompatible.

Son los Tribunales de Justicia los competentes para resolver las cuestiones relativas a la apreciación de la buena fe del apoderado o su contratante, a la hora de decidir si una eventual notificación de la revocación del poder o, en su caso, la inscripción de la revocación en el Registro Mercantil son circunstancias que excluyen o no la dicha buena fe.

No entra el Centro Directivo en la expresión de extremos tan esenciales en el documento, como la exhibición del documento auténtico del que deriven las facultades representativas alegadas y si el juicio notarial de suficiencia de las mismas impide la inscripción, pues tal omisión —que podría en su caso ser subsanada ex art. 153 del Reglamento Notarial— habrá de ser objeto de la pertinente calificación por parte del Registrador.

Resolución de 25-10-05

(BOE 7-12-05)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 2

SEPARACIÓN MATRIMONIAL. CONVENIO REGULADOR: SU CONTENIDO. TÍTULO MATERIAL. ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDAS.

Si bien es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen matrimonial que conste en testimonio judicial debidamente aprobado judicialmente, esta posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la propia naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio, sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico, por lo que no es inscribible el convenio de adjudicación a un tercero en pago de deudas, además de faltar en el presente caso, el consentimiento del acreedor. Es necesario, pues, la pertinente escritura pública.

Resolución de 28-10-05

(BOE 7-12-05)

Registro de la Propiedad de Solsona

DOMINIO. SENTENCIA DECLARATIVA DEL MISMO: ADMISIBILIDAD DE SU INSCRIPCIÓN. TÍTULO MATERIAL DE ADQUISICIÓN: NECESIDAD DE SU CONSTANCIA. TÍTULO FORMAL. PERSONA: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN. FOTOCOPIA: SU VALOR.

No es inscribible una sentencia declarativa de dominio que no contiene el título material de adquisición (acto o contrato inscribible), sin que sea necesario aportar los documentos justificativos de ello, si dicha sentencia los recoge.

El mandamiento será título formal inscribible, siempre y cuando contenga los extremos necesarios para la inscripción, entre las que se encuentran el título material adquisitivo y las circunstancias de los adquirentes. Estas últimas no pueden acreditarse por meras fotocopias, carentes de autenticidad, debiendo de estarse, en cuanto a la determinación y acreditación de las mismas, al momento en que la adquisición tuvo lugar (piénsese la trascendencia que tiene el estado civil y el régimen económico matrimonial en tales casos).

Resolución de 14-11-2005

(BOE 22-12-2005)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN DEL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO PARA INTERPONERLO.

El presentante de los títulos en el Registro no está legitimado para interponer el recurso gubernativo, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción y la representación exigida para interponer el recurso.

Resolución de 17-11-2005

(BOE 22-12-2005)

Registro de la Propiedad de Huesca, número 1

SUSPENSIÓN DE PAGOS. LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER DE LOS CÓNYUGES SUSPENSOS.

Publicando el Registro ciertas limitaciones a la facultad de disponer dimanantes del convenio inscrito celebrado entre cónyuges deudores en situación de pagos con sus acreedores, sin que resulte registralmente la extinción del expediente de dicha suspensión de pagos, procede la suspensión de la inscripción solicitada de una escritura de transacción, asunción de deudas y cesión de una finca, por no haber accedido aún tubularmente al Registro la nueva situación derivada de la extinción de la suspensión de pagos, sin que quepa la alegación de la buena fe del adquirente, pues con independencia de que ello pueda ser cierto, le afecta el contenido del Registro.

Resolución de 18-11-2005

(BOE 20-12-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

CALIFICACIÓN GLOBAL Y DOBLE INMATRICULACIÓN. CONVENIENCIA EN TAL CASO DE ADVERTIR EN LA NOTA EL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 306 DEL RH. SEGREGACIÓN.

Si la situación registral que ha dado lugar a la existencia de un nuevo defecto no señalado en su día ya existía cuando aquella calificación tuvo lugar, fue entonces cuando tal defecto debió de mantenerse en la nota, si bien el principio de legalidad conlleva que el Registrador debe dejar constancia de tal defecto, no obstante su extemporaneidad.

Existiendo duda sobre la identidad de la finca segregada por su posible coincidencia con una ya inscrita, no es el recurso gubernativo el cauce adecuado para despejar tales dudas, sino el procedimiento previsto en el artículo 306 del RH, siendo conveniente que el Registrador advierta en su nota de calificación la posible solución a tal supuesto de doble inmatriculación por la vía del referido artículo 306 del RH.

Resolución de 30-11-2005

(BOE 15-12-2005)

Registro de la Propiedad de Barcelona 7

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.

Registro Mercantil

POR ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 19-9-2005

(BOE 4-11-2005)

Registro Mercantil de Barcelona, número II

DISOLUCIÓN. PLAZO DE DURACIÓN DE LA SOCIEDAD.

No procede practicar la nota marginal de disolución de pleno derecho de una sociedad por transcurso de su plazo de duración, solicitada por instancia, puesto que de los estatutos resulta su duración indefinida.