

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

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

POR JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 28-6-2005

(*BOE* 9-9-2005)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 3

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. POR CRÉDITOS SALARIALES. PREFERENCIA. CANCELACIÓN RESPECTO DE CARGAS INSCRITAS O ANOTADAS CON ANTERIORIDAD.**

Se reitera la doctrina de la Dirección General: El artículo 32 del ET establece una mera preferencia creditual, mientras que la preferencia registral opera en planos distintos. Dicho precepto no establece una hipoteca legal tácita, general y prioritaria que dé cobertura a una preferencia registral.

Resolución de 30-6-2005

(*BOE* 10-9-2005)

Registro de la Propiedad de Almendralejo

**ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. DERECHO INTERTEMPORAL. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA RÚSTICA OTORGADA DESPUÉS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LAR QUE NO CONTIENE LA DECLARACIÓN EXIGIDA EN EL ARTÍCULO 91.1 DE LA ANTERIOR LEY.**

Una vez ha tenido lugar la entrada en vigor de la nueva LAR, no es necesario hacer declaración alguna en la escritura de venta de fincas rústicas acerca de si las mismas se encuentran o no arrendadas, o si lo han estado en los seis años anteriores, y ello, aun cuando existiere el derecho de adquisición preferente derivado de la normativa anterior a la nueva LAR.

Resolución de 1-7-2005

(BOE 10-9-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 23

**COMPRAVENTA. CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PRECIO APLAZADO REPRESENTADO POR PAGARÉS. CANCELACIÓN.**

No es igual que en las letras de cambio. Los pagarés son documentos privados, creados por particulares y carentes de datos identificativos inequívocos que permitan asegurar que los pagarés incorporados e inutilizados en el acta son los mismos que los que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa (sin que a tal efecto pueda estimarse suficiente el hecho de que haya quedado incorporada a la escritura de compraventa fotocopia de dichos pagarés, por falta de garantía de que los que se presentan para la cancelación sean los mismos documentos fotocopados), por lo que la tenencia de los mismos por el comprador no permite tener por justificado, a efectos registrales, el pago del precio aplazado, ni, por consiguiente, la extinción de la garantía por la extinción de la obligación.

Resolución de 4-7-2005

(BOE 9-9-2005)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

**EXTRANJEROS. DOCUMENTOS OTORGADOS EN PAÍS EXTRANJERO. TRADUCCIÓN JURADA. LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTO CONSULAR. INTERPRETACIÓN DEL PODER.**

Traducción jurada: No es necesario legitimar su firma; basta con acreditar la condición de traductor jurado.

Tampoco es necesaria la legalización de documento consular.

Hay que presumir que proviniendo el documento de un consulado extranjero, éste ha aplicado sus propias reglas internas de funcionamiento en el documento firmado por el vicedónsul; por ello, entendiéndose que se trata de un documento firmado por Agente Consular, ha de aplicarse el Convenio Europeo de 7-6-1968 en lo relativo a no ser necesaria la legalización de documento expedido por Agente Consular de Alemania, dado que se ha suprimido la misma en relación con los documentos expedidos en su calidad oficial por Agente Consular de una parte contratante con vocación de efectos en otro Estado contratante.

La interpretación del poder debe hacerse de conformidad con la ley del país donde se van a ejercitar las facultades conferidas (ley española).

Resolución de 5-7-2005

(BOE 8-9-2005)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 1

**PROPIEDAD HORIZONTAL. JUNTA DE PROPIETARIOS: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. TRACTO SUCESIVO.**

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, los cuales no se imputan a cada propietario singularmente, sino a la Junta como órgano, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público.

La modificación estatutaria es un acto de la Junta como órgano colectivo de la comunidad, que ha de adoptarse por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en la norma primera del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y por ello no ha de comprobarse si los propietarios coinciden o no con los titulares registrales.

Resolución de 6-7-2005

(BOE 10-9-2005)

Registro de la Propiedad de Viver

INMATRICULACIÓN. DE UNA CASA. ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA: COMPETENCIA NOTARIAL PARA AUTORIZARLA.

Además de los requisitos de la inmatriculación, han de cumplirse los de la obra nueva.

No existe competencia notarial para autorizar el acta de notoriedad complementaria y puede autorizarse por Notario distinto del lugar donde radique la finca.

No aborda la DGRN que el acta complementaria lo sea de notoriedad y no de meras manifestaciones como alegaba en su nota el Registrador.

Resolución de 7-7-2005 y Corrección de Errores

(BOE 23-9-2005 y 7-10-2005)

Registro de la Propiedad de Hospitalet, número 7

HIPOTECA: CANCELACIÓN. PRESCRIPCIÓN. CADUCIDAD.

No es posible apreciar la prescripción.

En este caso no ha transcurrido el plazo de caducidad.

Nota: Se transcribe aquí la Resolución y, a continuación, la Corrección de Errores de la misma publicada en el BOE de 7-10-2005. Obsérvese que el error consiste en que, después de confirmar en todos sus extremos la nota de calificación, sin embargo, luego incomprensiblemente la revoca.

Resolución de 8-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registro de la Propiedad de Calamocha

HERENCIA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS AB INTESTATO.

No es necesario presentar la misma; en el caso de declaración de herederos, basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los

básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales —con dicha relación— quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica establecida por el artículo 3 LH.

Resoluciones de 9 y 11-7-2005  
(BOE 13-9-2005 y 10-9-2005)  
Registro de la Propiedad de Gandesa

#### USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPOSICIÓN.

El usufructo con facultad de disposición es una institución excepcional en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que la facultad de disposición de la cosa corresponde por naturaleza al derecho de propiedad. No obstante, se trata de una figura jurídica admitida en el Derecho Civil, que tiene su operatividad fundamentalmente en las disposiciones *mortis causa*.

Respecto de la hipoteca constituida por el nudo propietario a la que prestó su consentimiento el usufructuario, dicho consentimiento supone ejercer la «facultad de disposición», por lo que no es posible otorgar después una escritura de venta al amparo de la misma.

No es necesario ni que la usufructuaria renuncie expresamente a la facultad de disposición ni que postergue expresamente el rango de su derecho a la hipoteca que se constituye: basta con que, como acertadamente se realizó, la usufructuaria, como hipotecante no deudora, consienta la hipoteca. Con ese consentimiento, todo negocio jurídico que la usufructuaria realice sobre la finca ha de pasar por admitir el gravamen que expresamente consintió.

Aunque el ámbito propio de la representación en el de los negocios patrimoniales, y que la decisión de enajenar en el tipo de usufructo que nos ocupa es extremadamente delicada, la existencia en este caso de un poder especial para enajenar las fincas sobre las que versa el recurso, unida a la consideración de que el negocio jurídico de compraventa tiene un carácter patrimonial en sí mismo, lleva a revocar este defecto.

Resolución de 12-7-2005  
(BOE 7-9-2005)  
Registro de la Propiedad de Badalona, número 1

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE TESTIMONIO DE AUTO JUDICIAL SUSPENDIENDO LA RESOLUCIÓN DE JURADO DE EXPROPIACIÓN, ASÍ COMO LA OCUPACIÓN Y DERRIBO DE LAS FINCAS.

Se trata de la determinación de un acto relativo a la posesión de la finca que, como tal, no tiene la consideración de derecho real y por tanto, no puede acceder al Registro de la Propiedad.

Sí podría acceder una anotación preventiva de demanda o de interposición de recurso gubernativo sin que sea obstáculo para la anotación de la demanda o de la interposición del recurso contencioso-administrativo el que no se haya pedido expresamente la nulidad de la inscripción en la interposición de la demanda o del recurso; siendo suficiente el mandamiento judicial

en que se ordene la anotación, siempre que hayan sido cumplidos todos los demás requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Resolución de 13-7-2005

(BOE 9-9-2005)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar

ESCRITURA DE VENTA Y ACTA DE ENTREGA DE UN TANTO POR CIENTO DE OBRA FUTURA. *NUMERUS APERTUS*.

Si en el contrato se establece una comunidad sobre el solar, no cabe duda de que tal comunidad sería inscribible, pues la copropiedad del solar es evidentemente un derecho real y recae sobre un objeto existente. Lo que ocurre en el presente caso es que no se establece ninguna comunidad sobre el solar, sino el derecho a una parte de lo que se construya, que no consta que exista, y es claro que no cabe un derecho real sobre una cosa no existente aún, y tampoco se establece garantía real sobre la contraprestación pactada (cfr. párrafo final del art. 13 RH), que podría inscribirse de conformidad con el artículo 11 LH.

La doctrina del *numerus apertus* que alega la recurrente no permite que cualquier derecho sea inscribible pues, para que lo sea, el derecho cuya inscripción se pretende ha de tener las características propias de derecho real.

Resolución de 14-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 2

HERENCIA. PARTICIÓN CON INTERVENCIÓN DE DEFENSA JUDICIAL.

El artículo 1.060 del Código Civil establece en su párrafo segundo que el defensor judicial designado para representar al menor o incapacitado en una partición deberá obtener la aprobación del Juez si éste no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento. Al no acreditarse que exista disposición de este tipo en el nombramiento, es obvio que ha de obtenerse y acreditarse dicha aprobación judicial.

Resoluciones de 16 y 18-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registros de la Propiedad de Conil y Lloret de Mar

PARCELACIÓN URBANÍSTICA. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. SOBRE EL DERECHO A USAR UNA PISCINA Y ZONA AJARDINADA. PROPIEDAD HORIZONTAL. TUMBADA. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Se necesita licencia para segregar una parcela que se cede unilateralmente al Ayuntamiento.

También para la Propiedad Horizontal «tumbada» en suelo urbano, si el suelo no es elemento común.

Puede anotarse, pues se refiere a un derecho con trascendencia real.

En la sentencia será cuando habrá que exigir todos los requisitos para que este derecho atípico quede perfectamente delimitado.

Resolución de 18-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registro de la Propiedad de Tarazona

TRACTO SUCESIVO. VENTA DE UN AYUNTAMIENTO DIRECTAMENTE A LA VIUDA CUANDO EN EL EXPEDIENTE CONSTABA LA PRIMITIVA ADJUDICACIÓN AL MARIDO.

No es posible. Es necesario otorgar la escritura a todos los herederos.

Resolución de 19-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registro de la Propiedad de Jarandilla

OBRA NUEVA. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA PLANTA. SEGURO DECENAL.

Es exigible en el caso planteado.

Resolución de 19-7-2005

(BOE 13-9-2005)

Registro de la Propiedad de Reus, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA. QUIEBRA. RETROACCIÓN. TRACTO SUCESIVO.

No es posible practicar la anotación, si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del quebrado.

Resolución de 20-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Gijón, número 5

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE NULIDAD DE HIPOTECA: NUEVA PETICIÓN UNA VEZ QUE YA HABÍA SIDO CANCELADA COMO CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO. ÁMBITO.

No es posible practicar ahora la anotación por impedirlo el tracto sucesivo.

En este caso había pasado el plazo para recurrir, pero la DG entra en el fondo por «economía procedimental».

Nota: La DG, en materia de plazo, hace lo que le interesa. No hay un criterio.

El recurso no es el cauce para discutir sobre si la anotación debió o no cancelarse. (Y además estaba bien cancelada por ser posterior a la nota marginal de certificación y no referirse a los supuestos de los arts. 695 a 697 de la LEC.)

Resoluciones de 20, 21, 21, 21-7-2005  
(BOE 13, 15, 16-9 y 17-9-2005)  
Registro de la Propiedad de Pedreguer

#### **RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. INNECESARIEDAD DE PRESENTAR EL TÍTULO RECTIFICADO.**

A juicio del Centro Directivo no es imprescindible la escritura rectificada ya que todos los datos necesarios para realizar la inscripción constan de los tomados de la inscripción anterior (consecuencia del título rectificado) y de la escritura que ahora se presenta.

Resolución de 21-7-2005  
(BOE 12-10-2005)  
Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arosa

#### **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PRORROGADA ANTES DE LA LEC.**

Presentada en el Registro instancia solicitando la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada con fecha 30-10-1990, siendo su prórroga de fecha 24-3-1994, la DGRN admite la cancelación por caducidad de tal anotación preventiva prorrogada con anterioridad a la vigencia de la nueva LEC, argumentando que, al presentarse la instancia, ya había transcurrido el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la nueva normativa sobre prórrogas contenida en el artículo 86 de la LH en su redacción dada por la LEC sin que se haya procurado una nueva prórroga de la anotación preventiva considerada. Interpreta, en consecuencia, que, transcurrido el indicado plazo, la anotación preventiva y su prórroga están caducadas y procede por tanto su cancelación.

Nota: Perturbador criterio sustentado por esta Resolución por lo siguiente:

— La Instrucción de 12-12-2000 de la propia DGRN, que dice expresamente:

«IV. Ahora bien, el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil, significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior».

«VI. Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, caso de que, a pesar de todo, se libre mandamiento de prórroga».

— La línea sustentada en las recientes Resoluciones de 3-6-2005, 18-6-2005 y 11-6-2005 en las que se expresa que estas anotaciones prorrogadas no caducan hasta que no se acredite que hayan transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación del remate, una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario, o que se ha sobreesido por cualquier otro motivo el procedimiento en que aquella anotación se acordó. En ellas no se alude a si el criterio tendría que ser diferente en caso de haber pasado más de cuatro años desde la entrada en vigor de la LEC, como hacen las Resoluciones precursoras de la actual.

Resolución de 22-7-2005

(BOE 13-9-2005)

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

RECURSO GUBERNATIVO. EXTEMPORANEIDAD.

No cabe admitirlo fuera de plazo.

Resolución de 22-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 1

COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA A VIU-  
DO Y HEREDEROS DEL ADJUDICATARIO ORIGINARIO.

Si la Comunidad Autónoma admitió la subrogación a favor de los herederos (declarados por acta) es correcto que la venta se haga a los mismos, ya que en la escritura se dice que es con ocasión de su otorgamiento cuando se produce la transmisión.

Resolución de 23-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Alfaro

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO. DE-  
TERMINACIÓN DE LA OBLIGACIÓN. RECTIFICACIÓN POR EL ARTÍCULO  
153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

No es necesario especificar las partidas de cargo y abono.

Es suficiente cumplir tres requisitos:

1. Determinación en sus líneas generales de las obligaciones a cargar o asegurar.

2. No arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en cuenta.

3. Y, finalmente, que se pacte el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta, sin que se trate de una mera reunión contable.



Mediante el artículo 153 RN, el Notario puede subsanar errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, subsanación que puede afectar incluso a elementos relevantes del negocio, cuando, pese a tal relevancia, pueda comprobarse con claridad meridiana que se trata de mero error material, por resultar así del contexto del documento y de los inmediatamente anteriores y siguientes o de escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado; asimismo, el Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el momento del otorgamiento. Sin embargo, en el presente caso, a la vista de los términos empleados en el acta, debe concluirse que carece de la debida apoyatura documental y de base en el ámbito propio de los juicios del Notario o de los hechos por él presenciados para llevar a cabo la subsanación sin intervención de los otorgantes (en la escritura se había fijado un valor global de tasación, siendo varias las fincas hipotecadas).

Resolución de 23-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 8

OPCIÓN DE COMPRA. NO CIERRA EL REGISTRO. PERFECCIÓN DE LA VENTA. ENTREGA: SE HA DE DEMANDAR AL ACTUAL TITULAR REGISTRAL Y NO AL PRIMITIVO CONCEDENTE.

— El derecho de opción inscrito se impone *erga omnes*, de suerte que su existencia afecta o perjudica a cualquier adquirente posterior.

— Inscrito el derecho de opción, el mismo no supone ninguna limitación o prohibición de disponer, de suerte que el titular registral puede perfectamente enajenar la finca, pero el comprador posterior toma conocimiento por el Registro de que existe una facultad preferente para adquirir a favor del optante.

— Adquirido el inmueble por un tercero, el optante puede exigir de éste (y no del concedente primitivo), como subrogado en el lugar de éste, la venta o la entrega de la cosa afectada.

— Ejercitada la opción en tiempo y forma, y a partir de la notificación de su ejercicio, la opción se consume y queda perfeccionada la venta. Si se produjo la transmisión de la finca a un tercero es a éste y no al concedente a quien hay que pedirle (en su caso judicialmente) la entrega de la cosa.

En definitiva no está bien construida, según la DG, la relación jurídica en la venta judicial efectuada: primero, porque la entrega se ha de solicitar por el optante, al actual titular registral y no al primitivo concedente, como se ha hecho. Segundo, porque a la hora de dictar la resolución judicial, ésta no puede operar la cancelación de asientos registrales que afectan a personas que no han sido demandadas. Finalmente se exige el depósito del precio obtenido a favor de los titulares de derechos inscritos posteriores.

Se rechaza, pues, que la sentencia dictada y se niega que la escritura que la recoge tengan virtualidad cancelatoria de asientos posteriores, ni tampoco efectos traditorios ni traslativos del dominio.

Resolución de 23-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Medina Sidonia

COMPRAVENTA. DE CUOTA INDIVISA YA INSCRITA SIN ATRIBUCIÓN DE USO: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 79 DEL REAL DECRETO 4-7-1997.

Si el Registrador lo ha comunicado al Ayuntamiento y éste contesta advirtiendo del peligro de formación de núcleo de población, ha de estarse a lo establecido en el Real Decreto de 4-7-1997.

La nota de calificación debe estar suficientemente motivada, estimando la DGRN, en el presente caso, y siempre a su juicio, que aquí era excesivamente parca.

Nota: Si está motivada, es indiferente que la nota sea escueta y concisa.

Resolución de 23-7-2005

(BOE 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Zaragoza

PROPIEDAD HORIZONTAL. ACUERDOS. JUNTA. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Tratándose de modificar los estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 de la LPH y 13, 34 y 38 de la LH).

Resoluciones de 26(3) 27(3), 28(3), 29(3), 30(2)-7-2005

(BOE 13, 13, 13, 13, 19, 19, 20, 18, 19, 13, 12, 19, 13-10-2005)

Registro de la Propiedad de Valdemoro

INMATRICULACIÓN. TÍTULO PREVIO OTORGADO POCOS DÍAS ANTES POR SOCIEDAD EN LA QUE COINCIDEN LOS REPRESENTANTES DE LA ÚLTIMA ADQUIRENTE.

Es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico.

Resolución de 1-8-2005  
(BOE 20-10-2005)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 10

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).

Resoluciones de 2 y 3-9-2005  
(BOE 19 y 20-10-2005)

Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedés

RECURSO GUBERNATIVO. CONTENIDO DEL INFORME. *NUMERUS APERTUS*. HIPOTECA. SUJETA A CONDICIÓN CONSISTENTE EN QUE AUMENTARÁ LA RESPONSABILIDAD DEPENDIENDO DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS. VENCIMIENTO ANTICIPADO: PACTO ADMISIBLE E INADMISIBLE. VENTA EXTRAJUDICIAL.

Reitera que el contenido del informe debe reducirse a cuestiones de puro trámite, sin que quepa adicionar argumento alguno.

Cabe la configuración de nuevos derechos reales no previstos por el legislador incluso la alteración del contenido de los previstos por el mismo, en base al principio de libertad de pacto y siempre que se cumpla con el principio de especialidad y se atemperen a la exigencia de una causa justificativa suficiente.

La hipoteca cuya cuantía aumentará dependiendo del cumplimiento de condiciones es admisible. Se considera que la situación de pendencia no afecta a la hipoteca (que ya existe) sino solamente a la cuantía, la cual queda determinada respecto de terceros señalando una cuantía máxima.

Son pactos de vencimiento anticipado admisibles los de:

— Dejar constancia de las edificaciones que se construyan en el Registro de la Propiedad.

— Pago de tributos y gastos que sean preferentes al crédito hipotecario.

Son pactos no admisibles:

— Los que posibilitarían aplicar las rentas derivadas de la administración o posesión interina a comisiones de administración.

— Los que facultan al acreedor a obtener segundas copias con garantía ejecutiva.

— La sumisión a determinados Juzgados y Tribunales.

Hipoteca de máximo y ejecución extrajudicial. Es posible pactar tal tipo de procedimiento para el supuesto de que en el momento de la ejecución se pueda determinar la cantidad por la que se lleva a cabo la ejecución.

Resolución de 5-9-2005

(BOE 18-10-2005)

Registro de la Propiedad de Melilla

**RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. EXCESO DE CABIDA PRACTICADO SIN INTERVENCIÓN DE LOS ACTUALES TITULARES REGISTRALES.**

Los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los tribunales y sólo pueden ser rectificadas con consentimiento del titular o titulares registrales o mediante resolución judicial.

Resolución de 7-9-2005

(BOE 19-10-2005)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

**TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. SALVAGUARDIA DEL PRINCIPIO DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.**

No cabe anotar la demanda cuando la finca no consta inscrita a nombre del demandado sin perjuicio de que, si el titular registral vendió la finca al demandado, según el recurrente, se presente y se despache dicho título de venta, con lo cual se removería tal defecto.

Resolución de 8-9-2005

(BOE 19-10-2005)

Registro de la Propiedad de El Campello

**COMPRAVENTA. TRADICIÓN. TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO. POSESIÓN.**

Según la redacción equívoca de la escritura a que se refiere la Resolución, es inscribible la misma, pues ha habido tradición dominical, aunque no traspaso posesorio.

Nota: El principio de especialidad exige claridad y concreción formal en los títulos. Cuando aquél se ve cercenado o brilla por su ausencia, el Registrador se erige en intérprete de voluntades, lo que puede convertirse en un arma de doble filo.

Resolución de 10-9-2005

(BOE 19-10-2005)

Registro de la Propiedad de Villajollosa

**HIPOTECA. SU CANCELACIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

Para cancelar una hipoteca es necesario escritura pública otorgada por el acreedor hipotecario o bien sentencia firme en procedimiento declarativo entablado contra el mismo y, si bien hay excepciones, no lo es la del presente caso, pues de la confusa redacción del mandamiento no se desprende que se trate de un pago realizado por consignación judicial de la deuda.

No pueden tenerse en cuenta en la calificación documentos de los que se presentan meras fotocopias.

Resolución de 12-9-2005

(BOE 21-10-2005)

Registro de la Propiedad de Burgos, número 4

**PROPIEDAD HORIZONTAL. TRANSMISIÓN DE UN LOCAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO ANTES DE LA LEY 49/1960. INADAPTACIÓN DE LOS ESTATUTOS A LA NUEVA LEY.**

Es inscribible dicha transmisión, dada la presunción legal de igualdad de cuotas de los elementos privativos de referida propiedad horizontal, conforme al artículo 393 del Código Civil vigente al tiempo de la constitución de dicha comunidad y no existir legalmente una prohibición de disponer por falta de adaptación estatutaria. Además, la modificación de cuotas no podría realizarla individualmente el propietario, sino que requiere la intervención de todos los propietarios de la comunidad.

Resolución de 12-9-2005

(BOE 21-10-2005)

Registro de la Propiedad de León, número 2

**REPRESENTACIÓN. PODERES.**

Reitera la DGRN Resoluciones anteriores por todos conocidas sobre esta materia, aplicándolas también al presente caso, en la que el Registrador no puso en duda la suficiencia de las facultades del apoderado, pero sí expresó en su nota que faltaba acreditar la legitimación del mismo, al no mencionarse en el título calificado la identidad del administrador que confirió el poder y su inscripción en el Registro Mercantil o en defecto de ésta, la acreditación de la realidad, vigencia y eficacia del nombramiento de tal administrador.

Se reitera Resolución de 1-8-2005 sobre notificaciones mediante telefax al presentante y a la autoridad o Notario que expidió o autorizó el título calificado.

Resolución de 12-9-2005

(BOE 21-10-2005)

Registro de la Propiedad de San Javier

**RECURSO GUBERNATIVO. EXTEMPORANEIDAD. NOTIFICACIÓN DE LA NOTA DE CALIFICACIÓN POR MEDIO DE TELEFAX. PRESUPUESTOS PARA SU VALIDEZ. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. INTERPRETACIÓN.**

Dados los requisitos formales exigibles, en caso de calificación negativa, como garantía de los interesados para que sea válida su notificación por vía telemática, el interesado debe haberlo manifestado al tiempo de la presentación del título y quedar constancia fehaciente de ello, siendo difícil esto últi-

mo, dado el contenido ordinario del «reporter» del burofax. De ahí que sea de mayor garantía el empleo de correo certificado con acuse de recibo. Habiendo sido irregular la notificación practicada por telefax, el recurso se halla interpuesto dentro de plazo de la escritura. De la redacción de la escritura se deducen claramente el plazo de duración del préstamo, así como los tipos de interés aplicables a cada una de las fases del período de su devolución, por lo que es inscribible el título.

Resoluciones de 13, 14, 14, 14, 14, 15, 15, 15, 16, 17, 17, 17-9-2005  
(BOE 21, 21, 21, 21, 20, 21, 21, 21, 17, 17, 21, 21-10-2005)  
Registro de la Propiedad de Valdemoro

**RECURSO GUBERNATIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN POR DEFECTO SUBSANABLE. SU IMPROCEDENCIA CUANDO SE ENCUENTRA 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.

Resoluciones de 13, 22, 23(3), 24(4), 26(4), 27(5), 28(3) y 29(4)-9-2005  
(BOE 21, 27, 27, 27, 27, 27 y 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28, 28-10-2005)  
Registro de la Propiedad de Burgos, número 1; Tarancón, Quintanar de la Orden, Quintanar de la Orden, Sacedón, Quintanar de la Orden, Quintanar de la Orden; Madrid, número 6; Valladolid, número 6; Albocasser, Quintanar de la Orden, Lillo; Gandía, número 1; Torre vieja, número 2; Torre vieja, número 2; Gandía, número 1; Madrid, número 4; Valladolid, número 6; Tarancón, Lillo, Valdepeñas, Álor, Santa María de Nieva; Sagunto, número 1; Madrid, número 10

**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 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.

## Registro Mercantil

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

Resoluciones de 2, 14 y 15-7-2005  
(BOE 13, 13 y 10-9-2005)  
Registro Mercantil de Oviedo

### RECURSO GUBERNATIVO. CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITO.

El presentante del documento no está legitimado para la interposición de recurso gubernativo.

El cierre del Registro sólo procede cuando se incumple la obligación de depositar las cuentas, y no porque no hayan sido aprobadas o formuladas.

Cabe levantar el cierre cuando, en cualquier momento, se acredite la falta de aprobación de las cuentas.

Resolución de 8-7-2005  
(BOE 16-9-2005)  
Registro Mercantil de San Sebastián

### JUNTA. CONVOCATORIA. ANUNCIOS.

La omisión en el anuncio de convocatoria de junta de la mención a que se refiere el artículo 212.2 LSA, impide el depósito de las cuentas en el Registro.

Resolución de 15-7-2005  
(BOE 13-9-2005)  
Registro Mercantil de Madrid, número XVI

### AUDITOR.

Los expedientes sobre nombramiento de auditores están sometidos al régimen general de los actos y procedimientos administrativos, por lo que la