

## **RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE**

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

### **Registro de la Propiedad**

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 20-12-2004

(*BOE* 19-5-2005)

Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedés

### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. POR DÉBITOS FISCALES. SU PRÓRROGA ANTES DE LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.**

No cabe cancelar una anotación preventiva de embargo por débitos fiscales, que se prorrogó antes de la entrada en vigor de la reforma del artículo 86 de la Ley Hipotecaria por la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, pues, en el presente caso, también se aplica a las anotaciones de origen administrativo la doctrina establecida respecto de las anotaciones judiciales, de que subsistirán hasta pasados seis meses contados desde la resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento (en este caso, el auto aprobatorio del remate, una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario). En todo caso, lo que no cabe es la cancelación de una anotación prorrogada antes de 8 de enero de 2000 cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente contempla la posibilidad de prórrogas ulteriores.

Resolución de 16-3-2005

(*BOE* 19-5-2005)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

### **HERENCIA. DERECHOS LEGITIMARIOS DEL CÓNYUGE VIUDO SEPARADO LEGALMENTE DEL CAUSANTE POR HECHO CULPABLE ATRIBUIBLE AL MISMO.**

Aunque la regla general es que la separación conlleva la pérdida de la legítima para el cónyuge supérstite, sin embargo ello no sucede cuando la causa de separación se debe a un hecho culpable atribuible al cónyuge

causante, conservando, en ese caso aquél sus derechos legitimarios, por lo que se requiere su intervención en la partición hereditaria del finado.

Resolución de 17-3-2005

(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón

**COMPRAVENTA. ARRENDAMIENTOS. NOTIFICACIÓN A EFECTOS DE SU EJERCICIO.**

Practicadas las notificaciones al arrendatario con arreglo a la ley, y reiteradas dos veces, es inscribible la escritura de compraventa, aunque no haya llegado a conocimiento de aquél la venta efectuada y sus condiciones, pues es la justificación de la realización de las notificaciones conforme a derecho lo que debe calificar el Registrador, no la exigencia de que material e indefectiblemente tenga que llegar a conocimiento del destinatario.

Resolución de 18-3-2005

(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 1

**HERENCIA. PARTICIÓN. ALBACEA: SUS FACULTADES. LEGADO ALTERNATIVO. GARANTÍA DE SU CUMPLIMIENTO MEDIANTE HIPOTECA. TITULACIÓN.**

Siendo el legado alternativo, corresponde al legatario, y no al albacea, el ejercicio de la opción, máxime cuando se garantiza su cumplimiento mediante hipoteca de renta vitalicia, extendiéndose la calificación registral a dicho extremo.

En el presente caso se cumple con la exigencia de titulación auténtica, pues la hipoteca referida está contenida en una escritura de aprobación y ratificación de operaciones contenidas en un cuaderno particional, por lo que a efectos de la aludida elección bastaría constancia dentro de esa escritura o en otra posterior de la aceptación del legatario como acreedor hipotecario.

Resolución de 19-3-2005

(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de La Bisbal

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SEPARACIÓN DE BIENES. CONSTANCIA REGISTRAL DE NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS Y POSTERIOR CONSTATACIÓN DE ESCRITURAS DE FECHA ANTERIOR A LA ANOTACIÓN DE VENTA DE LA MITAD INDIVISA AL CÓNYUGE QUE YA ESTABA EMBARGADO. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA POR ÉSTE Y POSTERIOR VENTA DE USUFRUCTO DE MITAD INDIVISA.**

En nada afecta a la inscripción del testimonio del Auto de aprobación del remate la circunstancia de que los asientos posteriores a la anotación de

embargo se originen en escrituras de fecha anterior a la de la propia anotación. Puesto que no consta en el Registro que se haya interpuesto tercería de dominio, el embargo es eficaz (art. 594 de la LEC) y, conforme a los artículos 175.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario (redactado según el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre) y 674 de la Ley procesal, lo que procede es la cancelación de esas inscripciones.

En cuanto a las cancelaciones a practicar, la DG huye del tema.

Resolución de 23-3-2005

(BOE 19-5-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

**PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE LA VIVIENDA DEL PORTERO. ACUERDOS QUE TIENEN CARÁCTER COLECTIVO.**

La desafectación de un elemento común, en este caso, la vivienda del portero y su posterior venta, implica alteración del título constitutivo y la realización de un acto dispositivo, no siendo exigible el consentimiento unánime de los que según Registro, son propietarios, pues lo exigido debe ser el acuerdo adoptado unánimemente por el órgano colectivo de la comunidad, conforme al artículo 17, norma primera de la Ley de Propiedad Horizontal.

Resoluciones de 28-3 y 1-4-2005

(BOE 20-5-2005)

Registros de la Propiedad de Aldaia y Madrid, número 19

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

Reitera la doctrina contenida en las últimas Resoluciones en orden a la calificación registral de los poderes y el juicio previo del Notario: no es necesaria transcripción de las facultades del poder en la escritura, ni literalmente ni en relación, aunque sí un juicio concreto de suficiencia.

Contiene una interesante doctrina desde el punto de vista administrativista, acerca de la fundamentación administrativa de las obligaciones del Registrador en la nota de calificación y en el informe, su justificación, y su vinculación jerárquica.

Comienza la DGRN señalando que las obligaciones introducidas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, tuvieron como finalidad establecer unas mínimas garantías de los administrados en sus relaciones con los Registros, de forma paralela a lo que ocurre en otros ámbitos de la Administración cuando dictan un Acto Administrativo, pues los Registros son también Administración a estos efectos, y el Registrador un funcionario público que presta una función pública.

La primera consecuencia de esta reforma fue la de la necesidad de motivar suficientemente las notas de suspensión o denegación de inscripción, pues con la nota negativa se está negando un derecho a los ciudadanos, cual es el de la inscripción.

Esta motivación suficiente tiene que tener dos características básicas:

1. Tempestividad. Es decir, debe realizarse en tiempo oportuno. Por tanto la nota de calificación tiene que tener ya todos los argumentos o motivos de denegación.

Esta característica tiene su fundamentación en el derecho del ciudadano a la legítima defensa, a conocer desde el primer momento todos los motivos de la denegación, pues sólo así podrá ejercitarse una adecuada defensa. Si los motivos no se expresan en la nota de calificación, sino que se añaden en el informe, entonces el ciudadano queda indefenso frente a estos nuevos motivos contra los que no tiene ya oportunidad de defenderse.

Por ello, en el informe, el Registrador debe hacer referencia sólo a cuestiones de mero trámite, como fecha del recurso e incidencias.

2. Suficiencia. La nota debe estar suficientemente motivada, con sucinta relación de hechos y fundamentos de derechos, de forma paralela a lo que ocurre en otros ámbitos de la administración (art. 54 de la Ley 30/1992, que considera aplicable). Tiene su fundamento también en el derecho a la legítima defensa del ciudadano, pues sólo sabiendo los motivos jurídicos que fundamentan la decisión negativa del Registrador puede ejercitarse su derecho adecuadamente.

Desde el punto de vista positivo esa suficiencia de la motivación exige la expresión de la *ratio decidendi* o motivos fundamentales de la decisión, aunque no hace falta un razonamiento exhaustivo y pormenorizado.

Desde un punto de vista negativo, no es suficiente motivación la utilización de fórmulas convencionales, la invocación del interés público o general, o la cita de preceptos legales sin una adecuada interpretación o razonamiento. La falta de motivación tiene como consecuencia lógica la devolución del expediente al Registrador, aunque, siempre que el expediente lo permita, y para evitar dilaciones innecesarias puede la DGRN entrar a resolver, según doctrina del TS.

Otra de las consecuencias de dichas reformas es el reforzamiento del principio de jerarquía administrativa y su aplicación a los Registradores, ya que se encuadran dentro de una organización administrativa, cuyo superior jerárquico es la Dirección General de los Registros. Ello se traduce:

1. En el deber de obediencia o vinculación respecto de las Resoluciones de la DGRN que estimen los recursos de los particulares. Efectivamente, la calificación del Registrador bajo su responsabilidad no significa que al calificar pueda desconocer las opiniones de su superior jerárquico, por el citado principio de jerarquía administrativa (sólo los jueces son independientes, al formar parte del Poder Judicial) y porque una mínima coherencia exige que el Registrador acate el criterio de la DGRN, y que todos los Registradores sigan el mismo criterio, pues no es comprensible para el ciudadano la disparidad de criterios ante el mismo hecho, todo lo cual crea inseguridad jurídica e inefficacia administrativa.
2. En la imposibilidad de criticar, desconocer o comentar las Resoluciones de la DGRN en sus notas e informes.
3. En la existencia de Consultas Vinculantes para Registradores y también para Notarios.

En el caso concreto del recurso, la DGRN, quizás como aviso para navegantes, anuncia la apertura de un expediente disciplinario al Registrador, por mantener un criterio contrario a la DGRN, y por tergiversar un razonamiento

de una Resolución de la DGRN que ha sido suficientemente aclarado e interpretado por la propia Dirección posteriormente, aparte de otras deficiencias formales.

Resolución de 28-3-2005  
(*BOE* 20-5-2005)  
Registro de la Propiedad de Álora

**HIPOTECA. CAMBIARIA. GARANTÍA POR INTERÉS DE DEMORA SUPERIOR AL PREVISTO EN LA LEY CAMBIARIA.**

Cuando se pacta un interés de demora superior al previsto en la Ley Cambiaría se constituye una obligación que, aunque es accesoria de la cambiaria, no tiene carácter cambiario, pues no deriva de la propia letra, sino del negocio que motiva su emisión, y, por ello, si bien es lícito el pacto que lo establece —siempre y cuando se respeten los límites que para la cobertura hipotecaria de intereses establece el art. 114 de la Ley Hipotecaria—, por virtud de la aplicación de los artículos 1.089, 1.091, 1.108 y 1.255 del Código Civil, se halla sometido a un régimen jurídico distinto, no queda incorporado a la letra, y, en consecuencia, si se quiere garantizar con hipoteca, debe ser objeto de una hipoteca separada de la cambiaria.

Resolución de 28-3-2005  
(*BOE* 19-5-2005)  
Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

**INMATRICULACIÓN: TÍTULO PREVIO DE ADICIÓN DE HERENCIA OTORGADO UN MES ANTES.**

El artículo 298.1.1 del Reglamento Hipotecario admite la inmatriculación mediante título público de adquisición, «siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente».

Considera que, de los documentos presentados, no se puede presumir un fraude de ley y, en concreto, del hecho de que el título previo haya sido otorgado un mes antes que el título inmatriculador, lo que no es suficiente para destruir la presunción de veracidad del artículo 17 de la Ley del Notariado.

Recuerda que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por sucesión testada e intestada, como señala el artículo 609 del Código Civil, por lo que la sucesión testada e intestada es un modo de adquirir la propiedad.

Resolución de 30-3-2005  
(*BOE* 20-5-2005)  
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

**SEGREGACIÓN DE TERRENO QUE ES ELEMENTO COMÚN DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal, todo el terreno —y no sólo la parte ocupada por la edificación— registralmente tiene la consideración de elemento común del inmueble, sobre el que recae el derecho de copropiedad inherente a la propiedad separada que cada uno de los propietarios tiene sobre sus diferentes pisos o locales (art. 396 del Código Civil); de modo que en lo sucesivo no podrá segregarse ninguna porción de dicho terreno sin que previamente medie acuerdo unánime actual de todos los copropietarios de los pisos o locales en que esté dividido el edificio, debidamente adoptada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El defecto debe considerarse insubsanable, porque la ineeficacia registral de la segregación, tal como está configurada es definitiva, ya que para que pueda tener acceso el título denegado se requiere un nuevo acuerdo por unanimidad de la Junta de Propietarios que lo convalide y permita realizar esa inscripción y su correspondiente formalización notarial, con la prioridad derivada de la nueva presentación; o bien acudir a un procedimiento judicial contra los actuales titulares registrales (véase arts. 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Resolución de 31-3-2005

(BOE 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de Pedreguer

**PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE UNA PLANTA MÁS DE UN EDIFICIO. NECESIDAD DE LICENCIA. CERTIFICADO DE TÉCNICO DISCREPANTE CON OTRO ANTERIOR DEL MISMO. TRASTEROS CUYO USO EXCLUSIVO SE VINCULA COMO ANEJO A VIVIENDAS.**

Declarar (aunque sea como «rectificación») una planta más en un edificio, exige cumplir los requisitos de la obra nueva.

No exime de la acreditación de licencia para la nueva planta declarada el hecho de que el certificado del técnico asegure la adecuación de la declaración a la licencia, ya que la presunción de validez del citado certificado queda en entredicho por la existencia de otro certificado del mismo técnico que decía lo mismo antes de la declaración de la nueva planta o rectificación de la descripción de la inicial obra nueva.

Dentro de la libertad que tienen los propietarios de configurar estatutariamente el régimen de la propiedad horizontal, nada impide que se pueda conceder un derecho de uso exclusivo sobre los trasteros descritos, configurando los mismos como anejos de las viviendas, aunque no haya transmisión por cuotas, siempre que queden suficientemente identificados, conforme a las exigencias previstas al respecto en la ley [el art. 53 b)] de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, relativo a la transmisión de cuotas indivisas con adscripción de uso, además de estar referido a las plazas de garaje, no agota la totalidad de posibilidades dentro de la libertad de configuración de la propiedad horizontal vía estatutos.

Además dicha vinculación se considera que es un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, que no requiere la prestación individualizada de los titulares registrales; no tiene aplicación el princi-

pio de trato sucesivo, al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios.

El Registrador debe partir de la presunción de validez del acta, incluso en el caso en el que el nombramiento del secretario se ha hecho en la misma reunión de la que certifica.

Resolución de 31-3-2005

(BOE 19-5-2005)

Registro de la Propiedad de Sagunto, número 1

**PARTICIÓN. CONTADOR-PARTIDOR. EXTRALIMITACIÓN DE SUS FACULTADES. DESHEREDACIÓN. INTERPRETACIÓN DE TESTAMENTO. RECURSO GUBERNATIVO. CONTENIDO DEL INFORME.**

Al resolver el recurso, a juicio del Centro Directivo, no pueden tenerse en cuenta las alegaciones contenidas en el informe, pues en el momento de extender la nota de calificación es cuando el Registrador debe fundamentar los motivos por los que no practica la inscripción.

No puede atribuirse al contador-partidor funciones decisorias que son exclusivas del testador como son la desheredación o la revocación de disposiciones testamentarias, o la declaración de ineeficacia de alguna de las disposiciones testamentarias, que sólo incumbe a la autoridad judicial; por lo que no es inscribible la escritura de partición en que el contador-partidor adjudica ciertos bienes, en pago de sus legítimas, a los hijos desheredados por el causante, ya que se requiere que los hijos o descendientes de los desheredados, si los hay, dispongan de su derecho de herederos forzosos, conforme al artículo 857 del Código Civil.

Resolución de 31-3-2005

(BOE 19-5-2005)

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

**CALIFICACIÓN. DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. INTERPRETACIÓN DE UNA NORMA AUTONÓMICA SOBRE PLANEAMIENTO.**

Otorgada una escritura por la que un Ayuntamiento, como consecuencia de una pública subasta, vende al adjudicatario de la misma determinadas parcelas procedentes de una cesión obligatoria en un Plan de Actuación Urbanística, y rechazada inscripción por no expresarse que la venta es para la construcción de VPO a otros usos de interés social, con arreglo a la normativa de Castilla-La Mancha, el Centro Directivo, a la luz de la normativa autonómica vigente en aquel momento, llega a la conclusión en base a una interpretación congruente de dicha normativa, que el documento es inscribible.

Cae dentro del ámbito de la calificación registral de los documentos administrativos la interpretación que un Ayuntamiento pueda hacer de la legislación aplicable.

Resolución de 2-4-2005  
(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

**CALIFICACIÓN. UNITARIA Y GLOBAL (QUE NO HA SIDO «ÍNTEGRA» DESDE UN PRIMER MOMENTO). SEGREGACIÓN: DUDA. IDENTIDAD CON OTRA PARCELA YA INSCRITA.**

El que no se haya cumplido con la exigencia de «integridad» desde un primer momento, ello no afecta a la validez de la calificación.

A las segregaciones les es aplicable también el régimen de los artículos 300 y 306 RH (lo que debe advertirse en el pie del recurso).

Resolución de 4-4-2005  
(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de Valverde del Camino

**COMUNIDAD ENTRE NUDO PROPIETARIOS, UNO DE LOS CUALES, A SU VEZ, OSTENTA EL USUFRUCTO DE LA TOTALIDAD. DISOLUCIÓN DE UNA FINCA.**

Existiendo una comunidad de bienes sobre la nuda propiedad de una finca, aunque uno de los condóminos sea titular no sólo de la nuda propiedad sino del pleno dominio de su participación, cabe la extinción pactada (de acuerdo con las normas generales).

Resolución de 5 y 6-4-2005  
(*BOE* 20-5-2005)

Registro de la Propiedad de Olmedo y Valladolid, número 1

**OBRA NUEVA. CONSTANCIA DE SU FINALIZACIÓN. SEGURO DECENAL EN CASO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: DECLARACIÓN DE QUE SE DESTINARÁ A USO PROPIO.**

El autopromotor «individual» puede ser persona jurídica.

«Uso propio de la vivienda puede serlo como primera, segunda, temporal, etc.».

Ahora bien, el destino a uso propio precisa de manifestación expresa sin que pueda deducirla el Registrador y debe hacerse constar en el cuerpo de la inscripción.

Resoluciones de 7, 8 y 18-4-2005  
(*BOE* 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Utrera, número 1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER. EFECTOS RESPECTO DE ACTOS ANTERIORES. PARCELACIÓN URBANÍSTICA. VENTA DE CUOTA INDIVISA: NECESIDAD DE LICENCIA O DE DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

Este tipo de anotación limita sus efectos claramente a los actos realizados con posterioridad a la misma, pero no puede impedir el acceso de actos anteriores a la práctica de dicha anotación.

A pesar de que los particulares declaren en el título de transmisión de una cuota indivisa que la misma no implica la adquisición del uso individualizado de una parte de la finca (supuesto del art. 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), el Registrador puede llegar a una conclusión contraria, teniendo para ello en cuenta otros documentos (que no sean simplemente aquéllos que van destinados a advertir, ilustrar o condicionar la calificación). En este caso concreto la existencia de una certificación municipal que ha provocado un asiento de anotación como consecuencia de la apertura de un expediente de disciplina urbanística lleva a que de la interpretación conjunta de los párrafos 4 y 5 del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 se llegue a la conclusión de que el Registrador ha de tener en cuenta aquella certificación, de tal manera que procede que exija la licencia o declaración de innecesidad de la misma, puesto que no es necesario notificar al Ayuntamiento para esperar su respuesta (párrafo 1 del citado art. 79), ya que la finalidad perseguida con aquella comunicación ya se ha producido.

Nota: Se trata de tres Resoluciones muy importantes en el ámbito de Andalucía. La idea principal es que en el caso de venta de cuota indivisa también es posible que podamos apreciar la existencia de una parcelación escondida aún cuando nada se diga en el título sobre atribución de derecho exclusivo de uso de una parte de la finca o incluso cuando se diga lo contrario, como en este caso.

Resolución de 13-4-2005

(BOE 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1

**ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO. SENTENCIA ESTIMATORIA POR ALLANAMIENTO. ESCRITURA PÚBLICA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA. HERENCIA. ADJUDICACIÓN DE UN BIEN INSCRITO COMO PRIVATIVO CUYO EXCESO DE ADJUDICACIÓN SE PAGÓ CON FONDOS GANANCIALES.**

Al haber sido demandados los herederos en forma particular y no haberse acreditado en el procedimiento que sean los únicos posibles, a fin de evitar cualquier tipo de indefensión, es necesario aportar al Registro los títulos sucesorios pertinentes (testamento o declaración de herederos) para la comprobación de dicho extremo.

Resolución de 14-4-2005

(BOE 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 2

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: INEXISTENCIA DE ERROR. ADJUDICACIÓN HEREDITARIA CON OBLIGACIÓN DE COMPENSACIÓN EN METÁLICO POR EL EXCESO.**

No hay error si en un supuesto en el que se ha adquirido por título de herencia con obligación de pagar en metálico el exceso de adjudicación, dicho bien se inscribió como privativo. Si para el expresado pago en metálico se utilizaron fondos comunes, lo que existirá será una obligación de reintegro actualizado al tiempo de la liquidación de la sociedad de gananciales, pero no un cambio en la naturaleza del bien adquirido.

Resolución de 19-4-2005  
(*BOE* 3-6-2005)  
Registro de la Propiedad de Torrox

**TRACTO SUCESIVO. SENTENCIA FIRME QUE CONDENA A LA ENTREGA DE UN LOCAL: TITULARES REGISTRALES QUE NO HAN SIDO DEMANDADOS SINO SOLAMENTE EMPLAZADOS EN EL TRÁMITE DE EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA. BUENA FE.**

Apareciendo la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título correspondiente, tanto por el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y trámite sucesivo y procesal de relatividad de la cosa juzgada. El hecho de que el titular registral haya sido emplazado en ejecución de sentencia no significa que haya sido parte en la litis y pudiera defender adecuadamente su derecho.

La posible falta de buena fe le corresponde apreciarla a los Tribunales.

Resolución de 20-4-2005  
(*BOE* 3-6-2005)  
Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOBRE DERECHOS HEREDITARIOS Y DERECHOS, CONSECUENCIA DE LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES QUE PUEDAN CORRESPONDER A LOS DEMANDADOS.**

Solamente es posible si se pretende embargar la cuota global que corresponda en tales patrimonios en liquidación, pero no es posible si lo que se pretende son los derechos que puedan corresponderles sobre bienes concretos.

Nota: Se viene observando que se pone la misma fecha a no pocas Resoluciones, lo cual no tiene sentido y genera confusión. Si se les da la misma fecha, lo correcto sería identificarlas además con un ordinal (1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, etc.).

Resolución de 20-4-2005  
(*BOE* 3-6-2005)  
Registro de la Propiedad de Purchena

**CALIFICACIÓN. DE DOCUMENTOS JUDICIALES EN ACTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. ACTA NOTARIAL DE PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA**

**JUDICIAL DE DESLINDE. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA POR REMISIÓN A UN PLANO. EXCESO DE CABIDA.**

La calificación registral puede ser más intensa que cuando se trata de resoluciones judiciales que puedan ser consecuencia del ejercicio de verdadera potestad jurisdiccional, especialmente en lo que se refiere a los obstáculos que surjan del Registro.

Aunque la descripción de las fincas puede hacerse por referencia a un plano, es preciso que entre la escritura y el plano exista la debida claridad, que no se da en este caso.

El acta de deslinde no puede ser un medio privilegiado que sirva para eludir los requisitos establecidos para los excesos de cabida.

Resolución de 20-4-2005

(BOE 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 6

**HIPOTECA. EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO CONSTITUIDA POR ADMINISTRADOR ÚNICO DE DOS SOCIEDADES: ACREDITADA E HIPOTECANTE NO DEUDORA. INFORME DEL REGISTRADOR.**

El informe del Registrador no es el momento para añadir nuevos defectos ni nuevos argumentos o ampliar los expuestos en la nota de calificación.

Por hipotecar una deuda ajena no hay extralimitación de las facultades de actuación de los administradores, ya que estamos ante lo que la doctrina ha dado en llamar actos neutros.

Ahora bien, lo que sí habría es conflicto de intereses, pero la DG alude solamente a dicha circunstancia sin poder declarar el defecto por no haber sido puesto previamente en la nota de calificación.

Resolución de 21-4-2005

(BOE 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 3

**RECURSO INTERPUESTO FUERA DE PLAZO.**

Se declara su inadmisibilidad.

Resolución de 21-4-2005

(BOE 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 5

**FIRMEZA. DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ORDENA LA CANCELACIÓN DE UN ASIENTO. INEXISTENCIA DE UNA LLAMADA «FIRMEZA A EFECTOS REGISTRALES». EXIGENCIA DE LA MISMA EN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.**

No existe un concepto de firmeza «a efectos registrales» distinto del concepto procesal *strictu sensu*. Por lo tanto, si de la misma providencia resulta

que no es firme, no es posible practicar la cancelación ordenada. La calificación de este aspecto por el Registrador se justifica en evitar cualquier tipo de indefensión, pues resulta claro que el titular de anotación podría recurrir la providencia.

Resolución de 21-4-2005

(*BOE* 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 16

#### INFORME DEL REGISTRADOR. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.

El informe del Registrador no es el momento para añadir nuevos defectos ni nuevos argumentos o ampliar los expuestos en la nota de calificación.

Las sentencias dictadas en rebeldía mientras no transcurran los plazos establecidos en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solamente pueden ser objeto de anotación preventiva.

Resolución de 22-4-2005

(*BOE* 8-6-2005)

Registro de la Propiedad de Ramales

#### EXPROPIACIÓN FORZOSA. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR TRÁMITE DE URGENCIA: CANTIDAD QUE DEBE ACREDITARSE COMO ENTREGADA.

No cabe exigir la consignación en forma del íntegro importe cuando lo que se pretende es anotar preventivamente; tal depósito se sustituye por la entrega directa al expropiado, sin que sea necesario consignación formal a disposición de terceros, y por la cantidad respecto de la que existe acuerdo entre la administración y el expropiado.

Resolución de 22-4-2005

(*BOE* 3-6-2005)

Registro de la Propiedad de Toro

#### LICENCIA: DIVISIÓN DE FINCAS RÚSTICAS POR ENCIMA DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. LEGISLACIÓN DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

Según la legislación urbanística de Castilla y León, toda división o segregación de terrenos necesita de licencia o declaración de innecesariidad, correspondiendo (según dicha normativa) la competencia a los Ayuntamientos.

Resolución de 23-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Segovia, número 3

#### RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO PARA INTERPONERLO. INFORME. COPIA SIMPLE: SU ADMISIBILIDAD.

**ALBACEAS (CONTADORES-PARTIDORES): NECESIDAD DE intervención del CÓNYUGE VIUDO. FACULTADES.**

Acreditada la extemporaneidad, el recurso debe rechazarse (por la DG).

Cuando no puede fijarse con seguridad la fecha de recepción de la notificación, ha de admitirse.

No puede ser tomada en consideración una copia simple de escritura que no había sido presentada a calificación.

No es el momento idóneo para exponer nuevos argumentos o ampliar los ya expuestos.

Para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, algo para lo que es imprescindible el consentimiento de la viuda, pues sólo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

Cuando la actuación de los albaceas contadores se separa de unas líneas claramente prefijadas por el testador, se exigiría, para la validez, el acuerdo unánime de los herederos (cfr. art. 1.059 del Código Civil).

Resolución de 25-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de La Carolina

**PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN.**

La propia naturaleza del régimen de propiedad horizontal y las determinaciones legales imperativas exigen que las modificaciones de la descripción del edificio contenidas en el título constitutivo hayan de ser consentidas por todos los copropietarios, aunque no de los copropietarios lo sea de un elemento (pasaje) que en su momento no se constituyó de forma independiente.

Resolución de 25-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Logroño, número 3

**NUMERUS APERTUS. NO ADMISIBILIDAD POR NO REUNIR LOS REQUISITOS QUE CARACTERIZAN A LOS DERECHOS REALES.**

Pretende el recurrente construir como una nueva categoría de derecho real «el derecho de arrendar y percibir la renta» que, constituido a título lucrativo, tendría como objeto dos bienes inmuebles. Tal supuestamente novedoso derecho no viene a responder a ninguna necesidad de la realidad social o económica que no haya existido con anterioridad (no supone novedad alguna atribuir a una persona diferente al propietario, con carácter real, el derecho a cobrar las rentas de un arrendamiento). Desde el punto de vista técnico, supone una pretensión de desgajar del dominio lo que no es un derecho ni real ni personal, sino unas facultades concretas (la de arrendar y,

vinculada a ella, la de cobrar la renta) que constituyen parte del contenido de derechos reales típicos: el del pleno propietario y el del usufructuario. Es decir, no se constituye derecho actual alguno, sino que independiza de la propiedad una de sus facultades, cual es percibir los frutos civiles de la cosa mediante su cesión a terceros en régimen de arrendamiento. Y desde el punto de vista práctico no se persigue una utilidad que no pueda satisfacerse con un derecho real típico ya existente, cual es el de usufructo. Quizá por ello el propio recurrente se esfuerza, tras mantener la «novedad» del derecho, en asemejarlo a un derecho de usufructo. Tal construcción no puede ser admitida.

Resolución de 25-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

**VIVIENDA HABITUAL: COMPARCENCIA DEL CÓNYUGE NO TITULAR EN LA ESCRITURA SIN HACER ESPECIAL DECLARACIÓN DE LA ESCRITURA.**

Dado que el cónyuge no titular no es el disponente, si bien asiente en el acto del otorgamiento de la escritura, puede deducirse su aprobación al negocio jurídico formalizado.

Resolución de 26-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Mazarrón

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. AMPLIACIÓN EN CUANTO A INTERESES Y COSTAS CON UN TERCER POSEEDOR VOLUNTARIO (DONATARIO) INSCRITO.**

Cuando se trate de desenvolver el derecho del embargante con respecto a la misma deuda reclamada, haciendo constar la ampliación del embargo por intereses y costas debidos a la dilación del procedimiento, tal ampliación podrá realizarse aunque existieran titulares de derechos posteriores a la anotación ampliada. Y lo mismo ha de entenderse para los casos en los que se trate de terceros poseedores que adquieran voluntariamente el bien.

Resolución de 26-4-2005

(*BOE* 16-6-2005)

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

**EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR TRACTO.**

No puede utilizarse para contratar un exceso de cabida si no se ha tramitado (también) como tal.

Resolución de 26-4-2005  
(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 1

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOBRE FINCAS DEL CAUSANTE POR DEUDAS DEL HEREDERO.**

Ha de justificarse el carácter de heredero en los términos de los artículos 140 y 166 del RH sin que sea adecuada la declaración hecha en tal sentido en Auto dictado en recurso de reposición.

Resolución de 27-4-2005  
(*BOE* 10-6-2005)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 4

**HIPOTECA. SOBRE MITAD INDIVISA PRIVATIVA POR CÓNYUGE EN RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES CON ASENTIMIENTO DEL OTRO CÓNYUGE. VENTA POSTERIOR DE DICHA CUOTA AL OTRO CÓNYUGE QUE ACCEDE ANTES QUE LA HIPOTECA.**

Aunque sería posible la llamada «convalecencia», para que la misma tenga valor es preciso que el consentimiento que convalida sea un acto que se hace como propio, en contemplación de ser el futuro *dominus negotii*, requisito que no concurre en el presente supuesto pues, como alega el Registrador, la esposa del hipotecante realmente no prestó su consentimiento sino un mero asentimiento al negocio realizado por su marido, puesto que, cuando consintió la hipoteca, ningún derecho ostentaba sobre la finca hipotecada, ni existe consistencia de que hubiera la contemplación de ser propietaria en un futuro.

Resolución de 27-4-2005  
(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 1

**NOTA DE CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER.**

No debe ponerse nota de calificación a los títulos contradictorios conexos, anteriores o posteriores a otro ya calificado.

No es cauce ni para pedir indemnizaciones por posibles perjuicios ni para solicitar la cancelación de artículos practicados.

Mientras esté vigente no es posible inscribir ninguna enajenación o disposición.

Resolución de 28-4-2005  
(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Lliria

**SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO.**

No basta con que la sentencia declare que una persona es dueña de una finca, sino que debe constar cuál es el título por el que adquirió su derecho, pues en el Registro se inscribe el derecho como consecuencia de su adquisición por un acto o contrato de trascendencia real (cfr. arts. 1 y 2 de la LH), y así lo exige la distinta protección del derecho, según el título de adquisición.

Resolución de 28-4-2005

(*BOE* 17-6-2005)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

#### **ESCRITURA DE LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL COMO CONSECUENCIA DE SEPARACIÓN MATRIMONIAL.**

Ha de justificarse con previa inscripción de la separación en el Registro Civil.

Resolución de 28-4-2005

(*BOE* 10-6-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 3

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA HACER CONSTAR EXCESO DE CABIDA.**

A la afirmación del Juez de que está acreditada la mayor cabida no pueden oponerse, como hace la Registradora, dudas sobre la identidad de la finca, cuestión cuyo juicio depende exclusivamente del Juez, y así lo entiende el Reglamento Hipotecario que estima tal objeción aplicable en exclusiva a la inscripción de excesos de cabida mediante título público, que es el que regula su artículo 298.

#### **Registro Mercantil**

Por ANA M.<sup>a</sup> DEL VALE HERNÁNDEZ

Resolución de 9-4-2005

(*BOE* 20-5-2005)

Registro Mercantil de Madrid, número XIII

#### **AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS.**

No puede ampliarse el capital con cargo a reservas si las pérdidas son superiores a aquéllas, puesto que en tal caso no son disponibles. La función característica de la reserva es la absorción de las pérdidas.

Resolución de 11-4-2005

(*BOE* 19-5-2005)

Registro Mercantil de Castellón de la Plana