

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 3-1-2005

(*BOE* 4-3- 2005)

Registro de la Propiedad de Yeste

BIEN. PATRIMONIAL MUNICIPAL. ENAJENACIÓN DIRECTA DEL MISMO.

No cabe, en el presente caso, la enajenación directa de un bien patrimonial municipal porque la subasta pública es la regla general en esta materia, sin que el hecho de haber quedado desierta la subasta se erija en una excepción a dicha regla, pues las normas reguladoras no la contemplan como tal (sí contemplan la permuta bajo ciertas condiciones, lo que aquí no ha tenido lugar). Procede, por tanto, la celebración de una nueva subasta.

Resolución de 10-1-2005

(*BOE* 5-3-2005)

Registro de la Propiedad de Palencia, número 1

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

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 tes-

timonie 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).

Resolución de 12-1-2005

(BOE 4-3-2005)

Registro de la Propiedad de Gergal

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. DE INSCRIPCIONES INTERMEDIAS SIN CONSENTIMIENTO DE QUIENES EN ELLAS ERAN TITULARES REGISTRALES Y QUE OTORGARON LAS ESCRITURAS CORRESPONDIENTES.

No cabe modificar el aprovechamiento urbanístico y los gastos de urbanización, interviniendo sólo el Ayuntamiento y los actuales titulares registrales pretendiendo la rectificación de las inscripciones intermedias, sin consentimiento de quienes en ellas figuraban como titulares registrales y otorgantes de las respectivas escrituras que motivaron tales asientos. Cuestión distinta es que lo solicitado hubiese sido sólo la rectificación de la última inscripción, ya que entonces serían suficientes aquellos consentimientos (el del Ayuntamiento y los actuales titulares registrales).

Resolución de 13-1-2005

(BOE 3-3-2005)

Registro de la Propiedad de Carlet

TRACTO SUCESIVO. NULIDAD DE HIPOTECA. NECESIDAD DE QUE EL TITULAR REGISTRAL SEA PARTE EN EL PROCEDIMIENTO.

Adjudicada una finca en un procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 LH e inscrita la adjudicación y practicada la cancelación de las cargas posteriores, a excepción de una anotación preventiva de demanda posterior a la certificación de cargas, y presentada posteriormente sentencia declarando la nulidad de dicha hipoteca, de la ejecución del título al portador que la misma garantizaba y también de la adjudicación en procedimiento entablado contra persona distinta del cesionario del remate, al encontrarse ya caducada dicha anotación de demanda no cabe inscribir la sentencia por no haber sido parte el titular registral actual, dado el efecto radical y automático de la caducidad de la anotación.

Resolución de 14-1-2005

(BOE 7-3-2005)

Registro de la Propiedad de Vila-Real, número 1

CADUCIDAD. TESTIMONIO DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN PRESENTADO UNA VEZ CADUCADA LA ANOTACIÓN DEL EMBARGO DERIVADA DE LA EJECUCIÓN. IMPROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN DE LAS CARGAS POSTERIORES.

Caducada una anotación preventiva de embargo, con independencia de que haya sido o no formalmente cancelada, no pueden cancelarse las cargas posteriores decretadas en el auto de adjudicación, pues el testimonio de dicho auto se presentó una vez producida la caducidad de dicha anotación, y ello con independencia de la preferencia sustantiva de los respectivos derechos, que no puede verse alterada por la no cancelación de asientos posteriores.

La situación del embargo con anotación caducada es similar a la del embargo no anotado, que es eficaz y puede ejecutarse, aunque se encuentre con más dificultades para cancelar, en su caso, las cargas posteriores.

Resolución de 15-1-2005

(BOE 7-3-2005)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO MODIFICANDO TODAS LAS ESCRITURAS INTERMEDIAS HASTA LLEGAR A LOS TITULARES ACTUALES.

No cabe rectificar las inscripciones intermedias sin consentimiento de sus respectivos titulares registrales y que otorgaron las correspondientes escrituras. Otra cosa hubiese sido que sólo se rectificase la última inscripción, pues para ello hubiera bastado el consentimiento de quienes otorgaron la escritura que dio lugar a la misma.

Resolución de 17-1-2005

(BOE 4-3-2005)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 3

REPRESENTACIÓN. RESEÑA IDENTIFICATIVA DEL PODER. SEGREGACIÓN.

El Registrador debe limitarse a comprobar que el Notario ha realizado el juicio de suficiencia y que las facultades reseñadas incluyen las necesarias para realizar la escritura.

A pesar de la imprecisión en la redacción de la escritura de poder, debe entenderse que la segregación hecha de 7.836 metros cuadrados no está fuera de los límites del poder que faculta al apoderado para segregar 7.500 metros cuadrados, por analogía respecto de los excesos de cabida que no pasan de la vigésima parte de la cabida inscrita.

Resolución de 18-1-2005

(BOE 4-3-2005)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 1

RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO.

No está legitimado para su interposición quien compareció como mandatario verbal en la escritura, pues aunque luego haya mediado ratificación, ésta aparece circunscrita a la conclusión del negocio ratificado, además de no abarcar aquélla a actos posteriores al momento en que la misma tuvo lugar.

Resolución de 19-1-2005

(BOE 4-3-2005)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUÉLLA CONTRA LA QUE SE SIGUE EL PROCEDIMIENTO, HABIENDO SIDO AQUÉLLA NOTIFICADA DE LA DEMANDA ANTES DE LA VENTA A SU FAVOR, PERO QUE ACCEDE AL REGISTRO DESPUÉS DE LA ESCRITURA DE DICHA VENTA.

No cabe practicar la anotación, a pesar de las posibles sospechas de una actuación fraudulenta, pues la finca en cuestión consta ya inscrita, en el caso concreto, a nombre de persona distinta de aquélla contra la que se siguió el procedimiento.

Resolución de 20-1-2005

(BOE 3-3-2005)

Registro de la Propiedad de Valoria la Buena

INMATRICULACIÓN. POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ARTÍCULO 206 DE LA LH.

Es aplicable la certificación administrativa del artículo 206 de la LH a un caso de adquisición por ministerio de la ley de un bien vacante inscrito a favor de un titular registral desconocido, desde hace más de treinta años, pues aunque el supuesto no es propiamente de reanudación del tracto sucesivo por no existir transmisiones intermedias, al tratarse de una adquisición por ministerio de la ley, sí podría practicarse dicha inscripción a través de la aludida certificación como medio inmatriculador que es, publicando edictos y suspendiendo efectos, máxime cuando se ha notificado al titular registral de igual modo que el exigido para reanudar el tracto.

Resolución de 21-1-2005

(BOE 8-3-2005)

Registro de la Propiedad de Pollença

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CANCELADA POR CADUCIDAD.
RESTABLECIMIENTO DE LA MISMA DECRETADA JUDICIALMENTE.**

Supuesto de hecho: Practicada, en su día, una anotación preventiva de embargo en ejecución ordinaria seguida contra una persona determinada y adjudicados luego al actor los bienes embargados, se cancela por caducidad dicha anotación, declarándose posteriormente por sentencia firme —dictada en procedimiento seguido contra los actuales titulares registrales, a los que no se considera terceros— la nulidad de las actuaciones de aquel procedimiento, incluida la adjudicación a la parte actora, así como la retroacción al trámite del artículo 1.490 de la anterior LEC.

Estima el Centro Directivo que el Registrador no puede entrar en el fondo de la decisión judicial firme o que sea ejecutable conforme a las leyes ni siquiera en los trámites del procedimiento, si bien puede calificar la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, los obstáculos que surjan del Registro, y las formalidades extrínsecas del documento, no siendo competencia del Registrador la calificación de la personalidad actora ni la legitimación procesal, pero sí aquellos casos en que se pueda producir una situación de indefensión procesal de quien aparece protegido en el Registro, y ello con independencia del modo en que el mismo haya sido emplazado.

Aunque la sentencia firme hable de inscripción respecto del asiento a practicar, lo procedente es una anotación de prórroga por cuatro años, debiendo comunicarse dicha circunstancia al Juzgado que conoce del último procedimiento, al haberse decretado aquella en virtud de mandamiento dictado en un procedimiento distinto de aquél en que se ordenó la ejecución.

Resolución de 22-1-2005

(BOE 8-3-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

**OPCIÓN DE COMPRA. NOTIFICACIÓN DE SU EJERCICIO. EJERCICIO
UNILATERAL POR EL OPTANTE.**

Concedido un derecho de opción de compra a un tercero, por unos cónyuges casados en régimen de separación de bienes de una finca propiedad de ambos en proindiviso y otra propiedad privativa de la esposa y pactada en la escritura de constitución del derecho de opción, que la misma podría ejercitarla por sí solo el optante, no cabe notificar a uno sólo de los cónyuges, y no a los dos, aunque la notificación se haga en el domicilio familiar, pues se pactó que la notificación se hiciera a ambos. A juicio de la Dirección General, el caso sería más discutible si los cónyuges estuvieran casados bajo el régimen de gananciales y no de separación de bienes.

Resolución de 28-1-2005

(BOE 8-3-2005)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 7

PROPIEDAD HORIZONTAL. ANEJO. INNECESARIEDAD DE QUE PARA LA CONFIGURACIÓN DEL MISMO SEA PRECEPTIVA LICENCIA DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN.

Es innecesaria tal licencia porque la configuración de un anejo (en este caso, un jardín) no supone segregación o división, pues se estructura como tal dentro de la propiedad horizontal. Sí sería necesaria en caso de desvinculación del mismo.

Resolución de 31-1-2005

(BOE 23-3-2005)

Registro de la Propiedad de Pola de Laviana

CONVENIO REGULADOR: SU IDONEIDAD PARA LA INSCRIPCIÓN DE DETERMINADOS ACUERDOS DE LOS CÓNYUGES. DONACIÓN: NECESIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA Y ACEPTACIÓN.

Supuesto de hecho: Adjudicada la única finca inventariada en un convenio regulador a la esposa, se reconoce al marido, con carácter previo a dicha adjudicación, el derecho a ser compensado por el otro partícipe en determinada suma de dinero y quedar así pagado de su participación en los gananciales, añadiéndose que el esposo procede a la cesión de su parte, en la sociedad ganancial, a favor de los hijos del matrimonio, integrándose dicha cantidad en el bien adjudicado a la esposa, y constituyéndose una comunidad de bienes con distinta participación entre la esposa y los hijos, sujeta a las normas del condominio, quedando pagado el referido esposo.

Entiende la Dirección General que la claridad en la redacción del convenio brilla por su ausencia, pues si la adjudicación de la finca se ha efectuado íntegramente a uno de los cónyuges (la madre), no cabe que, por vía de atribución inicial de un derecho de crédito a favor del otro (el padre), éste ceda dicho crédito en forma de participación en el inmueble como si le hubiera efectivamente correspondido al cedente una cuota en la finca adjudicada, pues ello implicaría una supuesta donación del padre a los hijos, carente de objeto —que ya ha ingresado en el patrimonio de la madre—, aparte de exigir ello la correspondiente escritura pública y la pertinente aceptación de los hijos debidamente representados.

Resolución de 2-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Alcobendas, número 2

CANCELACIÓN. TRACTO SUCESIVO. NULIDAD. DE DONACIÓN POR SENTENCIA FIRME DICTADA EN PROCESO PENAL SEGUIDO ÚNICAMENTE CONTRA EL DONANTE.

No cabe cancelar una inscripción de donación declarada nula en un proceso penal por sentencia firme, habiéndose dirigido el procedimiento sólo contra el donante, sin intervención del titular registral donatario.

Resoluciones de 3, 4, 21, 22 y 23-2-2005; 10, 12, 14, 15 y 16-3-2005
(BOE 6-4-2005) (BOE 21-4-2005)

Registros de la Propiedad de Estepona, número 2; Málaga, número 10; Madrid, número 19; Durango; Mataró, número 3; Gijón, número 5; San Bartolomé de Tirajana, número 1

RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA. CALIFICACIÓN: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN DE LA NOTA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.

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 trámite 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).

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.

Reitera nuevamente la Dirección General que no pueden tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en el informe, pues éste debe limitarse a cuestiones de mero trámite, sin que quepa adicionar en el mismo argumento alguno y, mucho menos, hacer una contestación al recurso interpuesto. Por eso, lo que hay que notificar a los interesados no es la decisión de mantener la calificación, sino precisamente su rectificación y la consiguiente inscripción del título.

No lo es una motivación aparente o formal basada en la citada de preceptos legales sin acompañamiento de la motivación, pues la motivación debe ser material, esto es, con determinación de los criterios jurídicos esenciales de la decisión, sin necesidad de un razonamiento exhaustivo o pormenorizado.

Nota: Entendemos que no es una Resolución de la DGRN el lugar adecuado para denunciar la apertura de expediente, ya sea un Registrador o un Notario. Si termina el expediente en sentido favorable a alguno de aquéllos, ¿tendría la misma publicidad la resolución definitiva del expediente?

Resolución de 5-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, número 1

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO.

Fallecido un estadounidense en España cuyo domicilio, antes de su traslado a nuestro país, era el Estado de Nueva York, habiendo contraído matrimonio en otro estado de Norteamérica, sobreviviendo su cónyuge y siendo titular de inmuebles en España, constando algunos adquiridos en régimen de comunidad y otros por mitades indivisas, se presenta escritura de herencia en la que el cónyuge viudo declara que la ley sucesoria aplicable es la del Estado de Nueva York —su último domicilio en aquel Estado—, por lo que debe transferirse al mismo la titularidad exclusiva de ambos, resuelve la DG:

— La ley aplicable al caso es la ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, incluyéndose dentro de su esfera los derechos que por causa de muerte corresponden al cónyuge superviviente.

— Al ser plurilegislativo el régimen aplicable a los distintos estados federales de Estados Unidos, habrá que acudir a la ley interna estadounidense por no existir ningún acuerdo o tratado al respecto entre España y aquel país.

Prueba del Derecho Extranjero: Debe éste ser alegado y probado, siendo posible tal prueba por las autoridades públicas que desempeñen funciones no jurisdiccionales y que efectúen juicio de suficiencia por tener conocimiento de la misma.

Si el Notario no tiene conocimiento directo del Derecho extranjero, cabe informe diplomático o consular, siendo posible otro tipo de documento bien judicial, notarial o administrativo, expedido por autoridad extranjera debidamente apostillado o, en su defecto, legalizado y si el Notario autorizante desconoce la lengua de redacción, debe traducirse por intérprete oficial.

— Constancia registral del régimen económico extranjero. El artículo 92 no exige la expresión, en principio, de cuál sea ese concreto régimen, sino que se haga constar que la adquisición se efectúa conforme a aquél, quedando diferida la prueba para un momento posterior; por lo que, si en el Registro se hizo constar indebidamente la forma de adquisición, para la rectificación será preciso acreditar debidamente tal régimen y sin perjuicio de terceros, pues caso de existir los mismos, la rectificación precisará el consentimiento de estos últimos.

Resolución de 7-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

COMPRAVENTA. TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA AUTORIZADA POR NOTARIO ALEMÁN CON ARREGLO AL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE ESE ESTADO.

Aunque conforme a la regla *locus regit actum* formalmente puede ser correcto un documento notarial autorizado conforme a la legislación del país

en que se otorgue, a los efectos de acreditar el consentimiento de las partes, sin embargo, no puede pretenderse que siendo distinto el sistema jurídico de transmisión de inmuebles en aquel país respecto del nuestro (el documento fue autorizado en Alemania), tal documento surta efectos traslativos del dominio en relación con inmuebles sitos en España.

Sí sería posible que los otorgantes extranjeros se competiesen a otorgar o ratificar la oportuna escritura ante Notario español, escritura que entonces ya sería inscribible, por concurrencia de aquéllos en el otorgamiento, o por apoderamiento expreso conferido en aquella escritura otorgada en el país extranjero.

Resolución de 8-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. NULIDAD DEL TESTAMENTO DE UNO DE LOS TITULARES REGISTRALES ADQUIRENTES POR COMPRA.

Aunque en principio cabe tal tipo de anotación cuando pueda derivarse de ella una alteración registral, no lo es en el presente caso, pues los adquirentes titulares registrales lo fueron por título de compraventa, de tal manera que la declaración de nulidad del testamento de uno de ellos no les afectaría.

Resolución de 9-2-2005

(BOE 28-4-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

HIPOTECA. EN PARTE EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA. PODER: SUFICIENCIA DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL MISMO. CONFLICTO DE INTERESES.

Concedido un préstamo para financiar la compra de una vivienda con carácter solidario a dos padres y su hija, se constituye hipoteca ese mismo día bajo el número siguiente de protocolo, en garantía del referido préstamo sobre ese inmueble adquirido por expresada hija, estando la misma representada por su padre, quien actúa, además, en su propio nombre. Frente a la calificación del Registrador que estima que no se determina la parte de hipoteca que se constituye en garantía de deuda propia y la que lo es en garantía de deuda ajena, entiende la Dirección General que es inscribible la escritura porque el préstamo es solidario de manera que, respondiendo de todo él el hipotecante, la hipoteca está constituida en garantía de deuda propia y, asimismo, frente a la opinión del Registrador que considera insuficiente el poder por no facultar al apoderado para garantizar con hipoteca préstamos concedidos a terceros, considera que está salvado en el propio poder el conflicto de intereses y, además, porque el objeto del préstamo es pagar con el mismo la vivienda comprada por la representada.

Resolución de 10-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11

CANCELACIÓN. DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA. UNA VEZ CANCELADA, NO AFECTA A TITULARES REGISTRALES POSTERIORES.

Inscrita una finca a nombre de una persona determinada, quien la adquirió de un anterior titular el cual, a su vez, la adquirió como consecuencia de una ejecución hipotecaria, y habiéndose tomado en su día una anotación preventiva de una querella penal, la cual fue cancelada por la referida ejecución hipotecaria, tal anotación no produce ya efecto registral alguno, aunque luego prospere dicha querella y se declare la nulidad de la venta anterior y de la hipoteca, no afectando, por tanto a los titulares registrales posteriores, cuyos asientos no pueden ser cancelados sin haber intervenido en el correspondiente procedimiento. La determinación de si dichos titulares posteriores son o no terceros y si su personalidad jurídica es sólo formal, corresponde exclusivamente a los Tribunales de Justicia.

Resolución de 11-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Nájera

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTOS DE SU DESESTIMACIÓN PARCIAL.

Anotada una demanda en la que lo solicitado era: 1. La declaración de dominio del actor sobre una mitad indivisa de unas fincas. 2. La cancelación en cuanto a dicha participación indivisa de los respectivos asientos a favor del demandado, y 3. La condena al mismo a la disolución de la sociedad civil que tenía con el demandante, y recaída sentencia desestimando las pretensiones recogidas bajo los números 1 y 2 precedentes, estimando sólo la del número 3, declarando que se proceda a la liquidación de dicha sociedad civil y que se haga la rendición de cuentas correspondiente en ejecución de sentencia, y resultando declarada, en este último trámite, una deuda a favor del actor, fallándose que debe quedar saldada la misma adjudicando al mismo las fincas que fueron objeto de anotación, debe denegarse la inscripción de dicha adjudicación derivada de tal rendición de cuentas porque la acción reivindicatoria entablada por el actor no prosperó, lo que conlleva el que no se puedan cancelar las posteriores inscripciones contradictorias que en la demanda se pidieron, sin que la anotación de demanda suponga dar cobijo a la petición de disolución y liquidación de la sociedad civil, que carece de trascendencia real.

Resolución de 12-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DE LAS CANTIDADES QUE INICIALMENTE CONSTAN GARANTIZADAS POR LA ANOTA-

CIÓN MEDIANTE NOTA AL MARGEN DE ESTA ÚLTIMA. PRIORIDAD REGISTRAL.

Aunque el fallo de la sentencia no se pronuncie sobre el carácter del bien que da lugar al recurso de los fundamentos jurídicos de aquélla, resulta desvirtuada la presunción de su ganancialidad y acreditado el carácter privativo del precio con el que fue adquirido, por lo que es inscribible el documento presentado.

Resolución de 12-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. RECURSO GUBERNATIVO: SU VIGENCIA, EN CASO DE INTERPOSICIÓN DEL MISMO.

No es el recurso gubernativo la vía adecuada para rectificar los asientos ya practicados en el Registro. El supuesto de hecho plantea también la cuestión de la vigencia del asiento de presentación cuando se ha interpuesto recurso que resulta desestimado por silencio negativo al no resolver la Dirección General en el plazo de tres meses, problema que ya ha sido resuelto por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 135.6 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, al disponer que «en caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo».

Resolución de 14-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Granada, número 1

DOCUMENTOS JUDICIALES. CALIFICACIÓN. SOCIEDAD DE GANANCIALES: PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL BIEN ADQUIRIDO.

Inscrita una tercera parte indivisa de una finca con carácter presuntivamente ganancial a favor de una señora, se presenta un testimonio de sentencia en juicio verbal sobre formación de inventario en autos de liquidación de la sociedad de gananciales, sin que en el fallo de la sentencia se aluda expresamente a dicho bien, aunque en el fundamento de derecho sí se declara probado el carácter privativo del precio con que el mismo se adquirió, no incluyéndose, lógicamente tal bien en el inventario, denegando el Registrador la práctica de la inscripción por no recogerse en el fallo el carácter del bien que consta en el aludido fundamento de derecho. La DGRN estima el recurso, pues aunque el carácter de dicho bien no resulte del fallo, sí ha quedado probado en la propia sentencia el carácter privativo del precio de su adquisición, lo que deberá hacerse constar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal.

Resolución de 14-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Santander, número 2

RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN.

Procede su inadmisión por no haber sido acreditada auténticamente la representación voluntaria de la persona natural legitimada para recurrir después de haber sido requerida para ello y haber transcurrido el plazo para efectuarlo.

Resolución de 15-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Jávea

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO. COMPRAVENTA. CIRCUNSTANCIAS EXIGIBLES EN EL DOCUMENTO QUE DEBE DE CONTENER LA INSCRIPCIÓN. TRACTO SUCESIVO. INMATRICULACIÓN. ADQUIRENTE CASADO: CONSTANCIA DEL NOMBRE DEL CÓNYUGE CUANDO EL ACTO AFECTA A LOS DERECHOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

No puede el Juez elevar a público documentos intermedios a los que no se refiere la sentencia.

Es necesario precisar en el documento presentado a inscripción, las circunstancias que respecto de las personas y fincas preceptúa el artículo 9 LH y 51 RH.

En caso de inmatriculación por título público, se precisa acreditar la previa adquisición por el transmitente.

Debe denegarse la inscripción cuando la finca consta inscrita a nombre de persona distinta del transmitente o causante.

Cuando el bien adquirido puede afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, debe constar el nombre y apellidos del cónyuge del adquirente.

Resolución de 15-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Sabadell, número 6

DOCUMENTOS JUDICIALES. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL TITULAR REGISTRAL EXPRESÁNDOSE SU FIRMEZA, PERO NO QUE HAYAN TRANSCURRIDO LOS PLAZOS DE CADUCIDAD DE LA PERTINENTE ACCIÓN DE RESCISIÓN.

Dictada en rebeldía una sentencia, no basta con que la misma sea firme, sino que es necesario que haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde, debiendo esperarse para la práctica de la inscripción pertinente al transcurso del plazo máximo extraordinario de 16 meses previsto por el artículo 502 de la LEC para el caso de que el demandado no hubiera podido

ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por seguir subsistiendo la causa de fuerza mayor.

Resolución de 16-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

PRIORIDAD. COLISIÓN DE DERECHOS. CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO CONSTITUIDA EN ESCRITURA COMPLEMENTARIA DE OTRA PREVIA EN QUE SE PACTÓ TAL PRECIO, Y ACCEDIENDO TAL CONDICIÓN AL REGISTRO CON POSTERIORIDAD A UNA HIPOTECA INSCRITA SOBRE LA FINCA VENDIDA.

Siendo compatibles la hipoteca y la condición resolutoria, es inscribible esta última, pues caso de su ejercicio, subsistirá la hipoteca, resolviéndose la colisión de derechos, en el presente caso, conforme al sistema del rango hipotecario.

Resolución de 16-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 2

RECURSO GUBERNATIVO. CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA. INTERPOSICIÓN DEL RECURSO UNA VEZ CANCELADO POR CADUCIDAD EL PRIMITIVO ASIENTO DE PRESENTACIÓN Y HABIENDO TRANSCURRIDO UN LARGO PLAZO DESDE LA REALIZACIÓN DE AQUELLA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA.

No puede prosperar la pretensión del recurrente consistente en que la calificación del Registrador sustituto suponía la declaración de inscribibilidad de la escritura si se presentaban ciertos documentos, que son los que ahora se presentan, pues caducado el asiento de presentación originario, no estamos ya ante el mismo recurso, sino ante una nueva calificación y es esta última contra la que cabe el recurso, debiendo tenerse en cuenta que el recurso es contra la calificación del Registrador sustituido y no contra la del sustituto, cuyo alcance no es otro que remover los defectos observados por aquél.

Resolución de 17-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Álora

INMATRICULACIÓN. RECTIFICACIÓN DE FINCA YA INMATRICULADA, AMPLIANDO SU SUPERFICIE Y CAMBIANDO SUS LINDEROS INCLUYENDO UNA OBRA NUEVA ANTES NO DECLARADA.

No es posible que acceda al Registro, por vía de rectificación, una porción de terreno que no ha sido previamente inmatriculada, cuando se modifica la cabida y linderos de la finca, lo que viene, además, reforzado, cuando se

pretende inmatricular por tal vía, una vivienda o una edificación que se dice existente sobre el inmueble, debiendo acreditarse, además en tal caso, que la construcción se realizó con la oportuna licencia o justificar la concurrencia de alguno de los casos que prevé el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 17-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Barbate

INMATRICULACIÓN. EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Procede no acceder a la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, porque es requisito exigible la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, así como el certificado de la Demarcación de Costas, por lindar la finca con el dominio público marítimo y, además, fundamentalmente, porque, a juicio de la Registradora, la finca procede de otra que ya se encuentra inmatriculada, como ya se hizo constar en su día en la certificación expedida, por lo que el procedimiento adecuado sería el de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Resolución de 18-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Roa

TRACTO SUCESIVO. SU REANUDACIÓN MEDIANTE EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Es inscribible el testimonio del auto reanudador del tracto porque del mismo resulta que su promotor adquirió la finca, por venta judicial, ya que los herederos del titular registral se negaron a otorgar la correspondiente escritura de venta.

Resolución de 18-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Escalona

EXCESO DE CABIDA. DUDA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: SU AMPLIACIÓN. ACREDITACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Dada la entidad del exceso declarado, aunque la certificación catastral que se acompaña coincide con la superficie actual de la finca, la existencia de cambios de linderos y la falta en la certificación municipal que se acompaña de la constancia del mismo, plantea dudas fundadas de la identidad de la

finca o la existencia de una posible doble inmatriculación, por lo que aquella certificación catastral resulta insuficiente para ello, debiendo acudirse entonces al expediente de dominio, al acta de notoriedad o, en su caso, a una nueva inmatriculación.

Lo que ampararía una calificación suspensiva sería la inadecuación o contradicción entre la denominación atribuida al negocio jurídico y su contenido, por lo que no es defecto que impida la inscripción el que la escritura se denomine de rectificación y de obra nueva, siempre y cuando la misma cumpla con los requisitos reglamentariamente exigidos (art. 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Resolución de 19-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

CALIFICACIÓN. SUSTITUTORIA. CÓMPUTO DEL PLAZO PARA RECURRIR. PROPIEDAD HORIZONTAL. CONSTITUCIÓN EN DICHO RÉGIMEN DE UN EDIFICIO ANTIGUO: NO CABE PRESUMIR SU DERRIBO Y UNA NUEVA CONSTRUCCIÓN.

El plazo de un mes para recurrir ha de contarse desde la fecha de la calificación sustitutoria y no desde la calificación del Registrador sustituido.

Si la configuración exterior del edificio es la misma y sólo se han realizado algunas modificaciones, no cabe presuponer que el edificio sea distinto del que figura inscrito.

Resolución de 19-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 5

CADUCIDAD. DE ANOTACIONES PREVENTIVAS PRORROGADAS REGISTRALMENTE CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA LEC.

De conformidad con el principio general del derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, y también aplicando la Instrucción de la DGRN, de 12 de diciembre de 2000, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro antes de la entrada en vigor de la nueva LEC, deben regirse por la legislación anterior, mientras que aquellas anotaciones preventivas prorrogadas por mandamiento presentado una vez en vigor aquella Ley, caducarán automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se haya decretado la prórroga, computado desde la fecha misma de la correspondiente anotación de prórroga, siendo posible, conforme a la Ley, practicar sucesivas y ulteriores prórrogas.

Resolución de 21-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6

QUIEBRA. DERECHO DE OPCIÓN INSCRITO POSTERIORMENTE. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES AL EJERCICIO DE TAL DERECHO.

Inscrita una finca a favor de una S. A. declarada en quiebra, constando inscrita con anterioridad a tal declaración un derecho de opción de compra y con posterioridad a éste otras cargas posteriores, y presentada luego una escritura por la que los síndicos de la quiebra, como representantes de la optataria y el representante del optante convienen la compraventa en ejercicio por la última del derecho de opción, con independencia de si los síndicos pueden o no, sin intervención del Juez, realizar los actos formalizados en dicha escritura, y se precisa para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción la oportuna consignación íntegra del precio a favor de los titulares cuyos derechos deben ser cancelados, no siendo inscribible la escritura porque la compraventa quedó consolidada de manera que no quiere el contrato si no se cumple la condición estipulada en la escritura y que se transcribe en la Resolución y además, porque la consignación se ha hecho, no en favor de los titulares de cargas posteriores, sino a favor del vendedor quebrado, de manera que aquéllos pueden ver burlados sus derechos.

Resolución de 21-2-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Alfaro

TERCERÍA DE DOMINIO. TRACTO SUCESIVO. SENTENCIA QUE DECLARA EL DOMINIO DE LOS TERCERISTAS Y QUE ORDENA LA CANCELACIÓN DEL EMBARGO, QUE NO CONSTA REGISTRALMENTE ANOTADO.

Es inscribible la sentencia que reconoce la propiedad del tercerista, habiéndose acreditado su adquisición con anterioridad al embargo, si bien no es posible la cancelación del mismo, por no haber tenido su correspondiente reflejo en el Registro. El tracto sucesivo queda cumplido, ya que el tercerista había adquirido la finca por contrato privado celebrado con el deudor embargado, cuya eficacia ha sido reconocida judicialmente.

Resolución de 22-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN COMO CONSECUENCIA DE SEPARACIÓN JUDICIAL. NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN PREVIA DE DICHA SENTENCIA EN EL REGISTRO CIVIL.

Presentada una escritura de liquidación de sociedad conyugal como consecuencia de una separación judicial, es necesario acreditar la previa inscripción.

ción de dicha separación en el Registro Civil, o bien aportando la sentencia que estableció dicha separación, en la que conste que el Juez ha dado conocimiento de dicha sentencia al encargado del Registro Civil correspondiente, bien mediante acreditación de la inscripción de dicha sentencia.

Resolución de 23-2-2005

(BOE 6-4-2003)

Registro de la Propiedad de Albocasser

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. DIVISIÓN.

Dividido un local, que es elemento privativo de una propiedad horizontal, por su titular registral en tres, cuya suma de sus superficies es nueve metros cuadrados superior a su matriz y suspendida la inscripción por la diferencia de superficies, acompañándose a la escritura certificación de la junta de propietarios en que todos los condueños acuerdan unánimemente tal división con expresión de la superficie de cada uno de los locales resultantes, entiende el Centro Directivo que, si bien el negocio jurídico formalizado implica una modificación del título constitutivo, dada la escasa entidad de la diferencia de superficie, inferior a la vigésima parte, y que la misma puede deberse a la configuración interna de los nuevos locales, y que la junta de propietarios ha acordado tal división en los términos dichos que resultan de aludida certificación, considera inscribible, por tanto, la escritura.

Resolución de 25-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 19

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Inscrita una finca a favor de una persona física concreta, que era Obispo de una Diócesis determinada, no es inscribible el título otorgado por la Archidiócesis, pues aquella persona es distinta de quien realiza el otorgamiento.

Resolución de 26-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos

PARTICIÓN. DE HERENCIA. LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES PREVIA. NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE.

Siendo la liquidación de la sociedad de gananciales operación previa a la partición hereditaria, se requiere el consentimiento del cónyuge viudo, aunque lo pretendido sea sólo la inscripción de los bienes privativos del causante, pues aquella operación es previa a la determinación del haber hereditario.

Resolución de 28-2-2005

(BOE 6-4-2005)

Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 7

PROPIEDAD HORIZONTAL. ANEJO. INNECESARIEDAD DE QUE PARA LA CONFIGURACIÓN DEL MISMO SEA PRECEPTIVA LICENCIA DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN.

Es innecesaria tal licencia porque la configuración de un anejo (en este caso, un jardín) no supone segregación o división, pues se estructura como tal dentro de la propiedad horizontal. Sí sería necesaria en caso de desvinculación del mismo.

Resolución de 1-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Denia, número 2

EXTRANJEROS. HERENCIA. ACREDITACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO APLICABLE.

No hay norma alguna que exija aportar documentos distintos de los referidos por el artículo 14 de la LH y 80 del RH, para la inscripción de una herencia, pero sí es necesaria la prueba del Derecho Extranjero aplicable al caso, como así viene exigido también en el ámbito procesal (cfr. art. 281.2 de la LEC), salvo que el Registrador lo conozca, siendo recomendable, aunque no el único medio, un informe jurídico emitido por el Notario español, bajo su responsabilidad, antes que una certificación del contenido que literalmente recoja la legislación extranjera aplicable, pues la traducción de la misma puede dar lugar a interpretaciones no muy adecuadas.

Resolución de 2-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Balmaseda

PRIORIDAD. ASIENTO DE PRESENTACIÓN. NEGATIVA A PRACTICARLO, SIENDO EL TÍTULO PRESENTADO UNA INSTANCIA POR LA QUE SE SOLICITA LA CANCELACIÓN DE UN ASIENTO QUE SE ESTIMA INDEBIDAMENTE PRACTICADO.

Siendo la instancia presentada un mero documento privado, no es la misma el título hábil para lograr la cancelación de la anotación preventiva prorrogada, no siendo, pues, en el presente caso, susceptible de causar asiento de presentación.

La negativa a practicar el asiento de presentación supone poner nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios de subsanación que se pueden emplear, debiendo comunicarse tal decisión al remitente o a quien entregó el título en el mismo día o en el día siguiente hábil, siendo susceptible de recurso de queja ante la Dirección General, conforme al artículo 329 de la LH.

Resolución de 3-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 5

TRACTO SUCESIVO. EJECUCIÓN. ADJUDICACIÓN DE FINCA QUE CONSTA YA INSCRITA A NOMBRE DE TERCERO EN BASE A UNA EJECUCIÓN ANTERIOR.

Encontrándose una finca inscrita a nombre de tercera persona en base a una ejecución anterior, no es posible inscribir la compraventa derivada de un expediente de apremio por débitos debidos a la falta de pago de la cuota de una Junta de Compensación, y ello aunque el título de ejecución por el que la recurrente resultó adjudicataria pueda ser preferente al que dio lugar a la inscripción a favor del tercero, pues ya consta cancelada la anotación en virtud de la ejecución que determinó la adjudicación a favor de este último, quien figura actualmente como titular registral de la finca, y sin perjuicio de que, en su caso, se pueda acudir a los Tribunales de Justicia, a efectos de determinar la nulidad de la cancelación practicada en su día respecto de dicha anotación.

Resolución de 4-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 2

HIPOTECA. EN GARANTÍA DEL FIADOR.

En una primera escritura se constituye una hipoteca sobre una finca del deudor, en garantía de un préstamo hipotecario. En una segunda escritura un tercero se compromete con el deudor a pagar el citado préstamo, si el deudor no paga. El deudor, a su vez, constituye una segunda hipoteca sobre la misma finca a favor del fiador, para asegurarle el cobro de la posible obligación futura que el deudor podría tener con el fiador, derivada del afianzamiento prestado.

El Registrador se niega a inscribir la segunda hipoteca, pues entiende que el derecho del fiador contra el deudor, si paga por el deudor, se confundiría con el derecho del primer acreedor hipotecario, en cuya posición jurídica se subrogaría. Y no puede haber dos hipotecas garantizando una misma obligación.

La DGRN rechaza los argumentos del Registrador, de acuerdo con la doctrina más reciente, según la cual la obligación que el deudor mantiene con el fiador que ha pagado es diferente de la obligación del deudor para con el acreedor. Y ello es así, incluso en el caso de que el fiador, por razón del pago, se subrogue en todos los derechos y obligaciones del acreedor contra el deudor, pues en el caso de que se ejerciten dichos derechos y no se produzca el reembolso total tendrá el fiador abierta la posibilidad de acudir por el resto no pagado contra el deudor. Se vería más claro si la finca hipotecada a favor del fiador hubiera sido una segunda finca contra la que acudir, después de haber ejecutado la primera. Son por tanto dos obligaciones diferentes (la del acreedor-deudor, y la del fiador-deudor), susceptibles de dos garantías diferentes.

Resolución de 5-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Tías

RECURSO GUBERNATIVO. IGUALDAD EN LOS SUPUESTOS DE HECHO, EN EL RECURRENTE Y EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN. PRIORIDAD: SU ALCANCE RESPECTO DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE Y RESPECTO DE AQUÉLLOS QUE TAMBIÉN PRESENTADOS LUEGO SÓLO PRETENDEN QUE SE TOMEN EN CONSIDERACIÓN EN LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN: FORMA DE ACREDITARLA, MEDIANTE INTENTO DE REVOCACIÓN PREVIA DEL RESPECTIVO PODER A TRAVÉS DE UN DOCUMENTO PRESENTADO POSTERIORMENTE A LAS ESCRITURAS CALIFICADAS.

Cabe la resolución conjunta en un solo expediente cuando media igualdad en los supuestos de hecho, en el propio recurrente y en el contenido de las notas de calificación. A efectos del principio de prioridad, la calificación de un título debe realizarse atendiendo a lo que del mismo resulte y a la situación registral que exista en el momento de su presentación, sin que puedan ser obstáculo para la práctica del asiento pertinente otros títulos, aunque puedan resultar incompatibles, que se hayan presentado posteriormente; no debiendo, además, tomarse en consideración documentos que dudosamente debieron ser presentados ulteriormente con el solo fin de denunciar situaciones anormales de posibles títulos inscribibles. No acreditadas por el representante de la entidad vendedora sus facultades representativas al tiempo de otorgarse la escritura de venta, sí deben entenderse acreditadas luego cuando ratifica su anterior actuación por otra escritura exhibiendo al Notario la copia de su poder, dando fe este último de ello y del contenido transcrito, todo lo cual presupone su vigencia, no pudiendo tomarse en consideración el documento presentado posteriormente que sólo persigue la revocación de dicho poder pues, aparte de lo antes dicho, a mayor abundamiento, en ningún momento se acredita tal revocación, quedando tal cuestión sujeta a la apreciación de los Tribunales.

Resolución de 7-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. NO CABE AQUÉL PARA RECTIFICAR ASIENTOS YA PRACTICADOS.

No es el recurso contra la calificación la vía adecuada para lograr la rectificación de asientos ya practicados, pues aquél sólo procede contra la negativa del Registrador a extender los mismos, bien suspendiendo o denegando su práctica.

Resolución de 8-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Belchite

CANCELACIÓN. CADUCIDAD. HIPOTECA CUYA EJECUCIÓN CONSTA INICIADA EN EL REGISTRO. INAPLICABILIDAD EN TAL CASO DEL ARTÍCULO 82.5 DE LA LH. NECESIDAD DE QUE LA FIRMA DE QUIEN SUSCRIBE LA SOLICITUD EN LA QUE SE INTERESA LA CANCELACIÓN CONSTE LEGITIMADA.

Es requisito imprescindible en tal caso que la firma de quien suscribe la instancia conste legitimada notarialmente, o bien que se firme y ratifique ante el Registrador.

No cabe la cancelación por caducidad que prevé el artículo 82.5 de la LH, porque constando en el Registro el inicio de la ejecución hipotecaria, consta, pues, interrumpido el plazo de prescripción de tal acción.

Resolución de 9-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Cullera

SOCIEDAD DE GANANCIALES. BIEN INSCRITO EN 1907 A NOMBRE DE PERSONA CASADA, «SIN CONDICIÓN ESPECIAL ALGUNA», Y SIN EXPRESARSE EN LA INSCRIPCIÓN EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL ADQUIRENTE. REPARCELACIÓN: FALTA DEL CONSENTIMIENTO DEL INTERESADO PARA INSCRIBIR LA TRANSMISIÓN DE SUS PARTICIPACIONES SOBRE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN. INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL CAUSANTE EN LAS FINCAS DE RESULTADO, DE IGUAL PARTICIPACIÓN QUE LA QUE CONSTABA EN EL TÍTULO REPARCELATORIO, AUN SIENDO MENOR QUE LA QUE REFLEJABA LAS FINCAS DE ORIGEN.

Presumiéndose gananciales los bienes al tiempo en que tuvo lugar su adquisición por el causante y no habiéndose discutido que el régimen económico matrimonial vigente cuando tuvo lugar aquélla, era el legal supletorio de la sociedad de gananciales propio del territorio de Derecho Civil común, la carga de la prueba relativa a la privatividad de la parte indivisa comprada por el cónyuge finado correspondió, en su día, a éste, y una vez fallecido, a sus herederos y, en su defecto, a los herederos de estos últimos, todo lo cual conduce a considerar como ganancial dicha participación indivisa; por lo que, como consecuencia de ello, falta el consentimiento del interesado o interesados para la práctica de la inscripción de la transmisión de sus participaciones sobre las fincas resultantes de la parcelación, siendo suficiente con que se subsane el defecto aludido en primer lugar para poder así inscribir las participaciones adjudicadas al causante en la reparcelación, a nombre de los ahora recurrentes en los folios de las fincas de resultado; sin que, por otra parte, haya dejado de actuar correctamente el Registrador cuando se limitó a inscribir a nombre del causante en los folios de las fincas resultantes la misma participación que resultaba a su favor en el título reparcelatorio, aunque aquélla fuese menor de las que ostentaba en las fincas de origen, sólo siendo

posible impugnar tales inscripciones acudiendo a la vía contencioso-administrativa contra el expediente aprobatorio de la reparcelación.

Resolución de 16-3-2005

(BOE 19-4-2005)

Registro de la Propiedad de Pamplona, número 1

CALIFICACIÓN. DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIA QUE SE EXTRALIMITA DE LO PEDIDO EN LA DEMANDA.

El Registrador debe cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo del asunto, aunque la sentencia pueda extralimitarse de lo solicitado en la demanda.

No cabe cancelar los asientos posteriores a la inscripción de un derecho de opción de compra en cuya titularidad se subrogó quien era acreedor del titular de aquel derecho, como consecuencia del ejercicio de la acción subrogatoria, sobre la base del testimonio de una sentencia firme —de cuya demanda se tomó anotación en su día—, porque para la efectividad de dichas cancelaciones no sólo basta con que se pidan en la demanda y que hayan quedado reflejadas en la respectiva anotación, sino que se precisa se ordenen las mismas en virtud del mandamiento correspondiente dictado en ejecución de sentencia, por remitirse a esto último aquella sentencia firme.

Resolución de 17-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Valls

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUIEBRA. RETROACCIÓN. SUPUESTO ANTERIOR A LA NUEVA LEY CONCURSAL.

No cabe practicar una anotación preventiva de quiebra con constancia de la fecha de retroacción de la misma, cuando las fincas afectadas se encuentran inscritas a nombre de persona distintas del quebrado.

Resolución de 18-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. NO CABE AQUÉL PARA RECTIFICAR ASIENTOS YA PRACTICADOS.

No es el recurso contra la calificación la vía adecuada para lograr la rectificación de asientos ya practicados, pues aquél sólo procede contra la negativa del Registrador a extender los mismos, bien suspendiendo o denegando su práctica.

Resolución de 19-3-2005

(BOE 19-4-2005)

Registro de la Propiedad de Santa Fe

CALIFICACIÓN. SUSTITUTORIA. RECURSO GUBERNATIVO: SU INTERPOSICIÓN DEBE CIRCUNSCRIBIRSE AL DEFECTO INCLUIDO EN LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUIDO CONFIRMADO POR EL SUSTITUTO. PODER: SU INTERPRETACIÓN RESPECTO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS.

La interposición del recurso gubernativo ha de circunscribirse únicamente al defecto incluido en la calificación del Registrador sustituido que haya sido confirmado por el Registrador sustituto.

A juicio del Centro Directivo, no existe extralimitación del poder conferido para vender una determinada finca registral, y realizar, a tal efecto, segregaciones de la misma, aunque el negocio contenido en la escritura calificada se refiera a la segregación y venta de una finca procedente de otra que, a su vez, se segregó de aquella a la que se refiere el poder.

Resolución de 21-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 7

RECURSO GUBERNATIVO. INFORME DEL REGISTRADOR. OBRA NUEVA: SU RECTIFICACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.

Reitera la Dirección General su doctrina de que el informe del Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o fundamentos en defensa de la nota de calificación.

No cabe pedir otorgamiento de escritura de ampliación de obra nueva, ni nueva licencia y constitución del seguro decenal, porque las modificaciones hechas en la escritura de rectificación constan ya contenidas, en su día, en el proyecto para el que se obtuvo licencia en la escritura originaria, según así manifiesta el arquitecto director de las obras en la propia escritura, a quien le corresponde realizar tal aseveración. Ahora bien, puesto que la subsanación supone el nacimiento de nuevos elementos privativos, la alteración de cuotas y la modificación, en suma, de los Estatutos, se requiere unanimidad de los propietarios sin que sea título adecuado para la operatividad de tal rectificación el acta notarial autorizado al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial.

Resolución de 21-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Sigüenza

CONVENIO REGULADOR. BIENES PRIVATIVOS INCLUIDOS EN EL MISMO.

Realizada la liquidación de la sociedad de gananciales en un convenio regulador, por divorcio de los cónyuges, incluyéndose en el inventa-

rio bienes privativos de los mismos, y rechazada la inscripción por ser las fincas inventariadas privativas y no gananciales de los ex cónyuges, y aportado posteriormente por el propio recurrente, con posterioridad a la interposición del recurso, auto denegando la aclaración por él solicitada, resolviendo que no cabe utilizar el convenio regulador para proceder a la liquidación de bienes que no sean gananciales, declara el Centro Directivo, con fundamento exclusivo en el auto que resuelve la aclaración planteada, que no cabe la inscripción por inadecuación entre el procedimiento utilizado y el carácter de los bienes inventariados, y porque sería distinto el tratamiento jurídico de la causa de adquisición de los bienes, según los mismos fuesen privativos o gananciales, como distinto sería su régimen fiscal. No resuelve, sin embargo, la Dirección General el verdadero problema de interés práctico sobre si es posible o no incluir bienes privativos en el convenio regulador suscrito por quienes estaban casados bajo el régimen de gananciales.

Resolución de 22-3-2005

(BOE 21-4-2005)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 2

DEROGACIÓN. DE NORMAS. SILENCIO ADMINISTRATIVO: POSITIVO. CONCESIÓN DE LICENCIA POR TAL VÍA.

Una norma general posterior no deroga a una norma especial anterior, si aquélla no lo dice expresamente.

El Registrador tiene que dar por adquirido el derecho que se pretende, por la vía del silencio administrativo positivo, y practicar el asiento correspondiente, salvo que le resulte notoriamente que tal derecho no ha llegado a adquirirse por ser contrario, en el presente caso, al planeamiento.

Registro Mercantil

POR ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 11-1-2005.

(BOE 3, 4, 5-3-2005).

Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

AUMENTO DE CAPITAL. APORTACIÓN DINERARIA. FECHA DEL DEPÓSITO.

La fecha del depósito no puede ser anterior en más de dos meses a la del acuerdo de aumento. Puede ser coincidente con ésta o incluso posterior.