

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

POR JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 19-11-2004

(*BOE* 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 2

SEGREGACIÓN. EFECTUADA CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY QUE EXIGÍA LA LICENCIA PRECEPTIVA.

Constando en documento fehaciente la segregación practicada, no cabe exigir licencia para la misma, pues la norma en que se basa la calificación registral no había entrado en vigor a la fecha del otorgamiento de dicho documento, sino muy posteriormente, siendo obligación del Registrador examinar si en aquella fecha existía alguna normativa que exigiese al respecto la preceptiva licencia y su correspondiente reflejo en la nota de calificación, como garantía al interesado a la hora de su posible impugnación.

Resolución de 22-11-2004

(*BOE* 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Ronda

POSESIÓN. SU TRANSMISIÓN.

La posesión, con independencia de que sea un hecho o un derecho, no es inscribible con arreglo al artículo 5 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 23-11-2004

(*BOE* 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2

INMATRICULACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN REGISTRAL PREVIA QUE TAN SÓLO IDENTIFICABA LA FINCA POR

SU NÚMERO EN UNA VÍA PÚBLICA. DOBLE INMATRICULACIÓN. EL RECURSO GUBERNATIVO NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DILUCIDAR SU EXISTENCIA.

Con independencia de que la solicitud de información registral debería haber sido más completa (añadiendo superficie, linderos...), la existencia de dudas fundadas por parte del Registrador, acerca de la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende no puede resolverse por la vía del recurso gubernativo, sino por el cauce del artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 24-11-2004

(BOE 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Cebreros

USUFRUCTO. SU ADJUDICACIÓN CUANDO LO INVENTARIADO EN UNA HERENCIA ES LA NUDA PROPIEDAD DE UNA FINCA, CONSTANDO INSCRITO PREVIAMENTE EL USUFRUCTO DE LA MISMA A FAVOR DE OTRA PERSONA.

Sí es inscribible en tal supuesto la escritura, porque lo que se está adjudicando es un usufructo distinto al ya existente y que consta inscrito, a favor de un tercero, cuyo nacimiento de aquel derecho tendrá lugar cuando se extinga el actual —esto es, cuando se produzca la consolidación de este último en la nuda propiedad.

Resolución de 25-11-2004

(BOE 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6

DONACIÓN. ENTRE CÓNYUGES DE LA PROPORCIÓN QUE CORRESPONDE A UNO DE ELLOS EN UN BIEN GANANCIAL.

No es posible porque, vigente la sociedad de gananciales, no cabe la división en cuotas ideales, pues la naturaleza de dicho régimen económico durante su vigencia es el de una comunidad germánica, no siendo cada cónyuge dueño de una mitad de los bienes comunes, sino que ambos ostentan la titularidad sobre todo el patrimonio ganancial, lo que impide la enajenación de la hipotética cuota que cada uno de ellos tiene sobre cada bien que integra el patrimonio ganancial.

Resolución de 26-11-2004

(BOE 1-1-2005)

Registro de la Propiedad de Ciudadella de Menorca

RECURSO GUBERNATIVO. INFORME DEL REGISTRADOR: DEBE CIRCUNSCRIBIRSE A CUESTIONES DE PURO TRÁMITE. PARTICIÓN HEREDITARIA: CONTRACTUAL Y NO POR CONTADOR-PARTIDOR: EXIGE ACUERDO UNÁNIME DE TODOS LOS HEREDEROS. PROPIEDAD HORI-

ZONTAL: NO PUEDE CONSTITUIRLA EL CONTADOR-PARTIDOR CUANDO LOS ESTATUTOS CONTIENEN ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO.

El contador-partidor está facultado para formalizar el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal cuando el mismo ya existe —lo que tuvo lugar desde que una de las partes de la finca pasó a ser propiedad de personas distintas—, pero no cuando los estatutos contienen disposiciones que recogen actos de riguroso dominio, cuya competencia viene entonces determinada por quienes ostentan el poder de disposición o, en su caso, quien tenga la representación legal de la herencia.

Del supuesto de hecho de la Resolución se desprende que estamos ante un verdadero contrato particional y no ante una partición unilateral efectuada por contador-partidor, por lo que siendo necesaria la unanimidad de todos los herederos y mediando oposición de algunos de ellos a la división horizontal formalizada en la escritura de herencia, no resulta la misma inscribible.

Resolución de 29-11-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

DOMINIO. SENTENCIA QUE LO DECLARA PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO E INMATRICULAR FINCAS.

Declarado por sentencia el dominio de varias fincas a favor de determinada persona, por título de compra, que eran dueños de la misma por herencia de sus padres, que eran sus titulares registrales, y respecto de otra no inscrita, decretada su inmatriculación a favor de los actores, resuelve la DGRN lo siguiente:

1. No puede el Registrador exigir que se acredite el fallecimiento de uno de los titulares registrales de las fincas porque el Juez ya ha declarado probado ese hecho.
2. Dictada la sentencia en rebeldía, no es inscribible la misma mientras no se acredite que ha transcurrido el plazo legal sin haberse ejercitado la acción de rescisión o que, ejercitada en su caso, la misma no ha sido estimada.
3. Es defecto la falta de constancia en el título del domicilio de los demandantes, lo que se puede salvar por una simple instancia.
4. El artículo 91 de la anterior LAR era exigible a toda transmisión, incluida la forzosa o la declarada judicialmente. Si bien el tema radica cuando el título inscribible no es la escritura sino una sentencia declarativa del dominio, sin embargo, no entra la DGRN en el fondo del asunto, porque estima que el Registrador debería haber enfocado la nota, a este respecto, partiendo de la base de que el título material era una compraventa.
5. No existe duda sobre la identidad de la finca cuando la divergencia entre el Registro y el título se limita a uno de los números identificativos de la parcela dentro del polígono catastral, sin que se haya planteado la duda sobre los demás datos descriptivos.
6. Respecto de la inmatriculación, no es necesario aquí acreditar la previa adquisición conforme exige el artículo 298.1 del RH, porque al tratarse de una sentencia declarativa de dominio no se puede exigir el mismo tratamiento

que a los títulos públicos de adquisición inmatriculadores, y además porque la autoridad judicial ha tenido por probada la previa adquisición.

No obstante, la exigencia de que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica es ineludible, pues el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 no admite excepciones.

Resolución de 30-11-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CAUTELAR POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA. SU VIGENCIA Y CADUCIDAD. SU AMPLIACIÓN SOBRE FINCAS RESULTANTES DE LA AGRUPACIÓN.

Practicada tal anotación de embargo sobre una finca que luego se agrupa con otra declarándose una obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación y presentado mandamiento decretando la ampliación del embargo respecto de dicha finca resultante, no cabe entender que aquella anotación, primeramente practicada, haya caducado porque el artículo 128 de la LGT establece dos plazos para las medidas cautelares «...uno general, consistente en que, si tales medidas no se convierten en definitivas en el marco del procedimiento de apremio, se levantarán de oficio, sin que puedan prorrogarse más allá de seis meses desde su adopción, y otras específicas de las medidas cautelares referentes a las deudas devengadas pero no liquidadas, a las que se refiere el apartado 3 del expresado artículo, y que establece el plazo de un mes. Ahora bien, estos plazos se refieren al procedimiento tributario entablado, pero no dictan ninguna norma dirigida al Registrador, ni que establezca la caducidad de la anotación cautelar, por lo cual se debe aplicar a la misma el plazo general de caducidad de las anotaciones, establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Por ello la primera anotación está vigente».

Más que ante una ampliación de embargo, nos encontramos ante una nueva descripción de los bienes a los que se extendía la anotación tras la agrupación y obra nueva declarada sobre la finca resultante.

Resolución de 1-12-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 10

TRACTO SUCESIVO.

No puede inscribirse una escritura pública de compraventa de una finca resultante de una agrupación, cuando no se han presentado previamente las agrupaciones y segregaciones previas que han dado lugar a la finca ahora vendida.

Resolución de 2-12-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Almuñecar

RECURSO GUBERNATIVO. EXTEMPORANEIDAD. NO LO ES EL RECURSO INTERPUESTO, PUES CON CADA CALIFICACIÓN SE ABRE UN NUEVO PLAZO PARA RECURRIR.

No cabe cancelar las cargas anteriores decretadas en un mandamiento derivado de una ejecución por créditos salariales que gozan del privilegio del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores, porque en tal caso debe seguirse el pertinente juicio de tercería. Sin embargo, la DGRN sí estima que deben cancelarse las cargas posteriores, a pesar de haberse ejecutado dichos créditos por cantidades superiores a las que resultan de la anotación, debido a la acumulación en el procedimiento de otros de igual naturaleza, por entender que «el embargo no es la afección de una parte del valor en cambio del bien embargado, sino que su objeto es directamente el bien embargado y por ello es ajeno al concepto de embargo la aplicación que, en definitiva, se dé al precio del remate».

Nota: La resolución no dice que exceptúe a terceros poseedores, de ningún tipo, con lo cual se plantea la cuestión de para qué sirven las cantidades garantizadas en la anotación.

Resolución de 3-12-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Torrevieja

AUTOCONTRATACIÓN. AUTORIZACIÓN GENÉRICA.

Cabe la autorización genérica de autocontrato, no referida al caso concreto, en la esfera de la representación orgánica (se trataba de un administrador único de dos sociedades que vendía una finca de una de ellas a la otra).

Resolución de 4-12-2004

(BOE 3-1-2005)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 5

COMUNIDAD. DE BIENES. REGLAS DE FUNCIONAMIENTO. RÉGIMEN DE MAYORÍAS.

Denegándose la inscripción de una escritura por la que los copropietarios de una finca establecen unas reglas de funcionamiento de la comunidad de bienes existente entre ellos, entre cuyas reglas se establece que para actos de disposición o gravamen bastará el acuerdo «del 75 por 100 de los partícipes de la cuota», por entender el Registrador que debe aclararse si esa mayoría se predica o recae sobre la total finca —como así sostiene el notario—, o sobre cada cuota o derecho, y porque, además, dicha regla estaría limitando la facultad de disposición de cada partícipe sobre su cuota, pudiendo darse el supuesto, además, de una doble venta —partícipe individual por un lado, y mayoría por otro—, la DG estima el recurso por entender que, si una cláusula admite diversos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que surta efectos, por lo que no debe interpretarse en el sentido de que produzca un efecto contrario a la ley y, en cuanto a la cuestión de la disposición,

aunque reconoce que se pueden plantear dichos problemas, considera que ello no es causa para denegar la inscripción, ya que su resolución se haría en su momento conforme a las reglas generales, respondiendo, además, la regla pactada a un interés lícito y legítimo, digno de protección.

Resolución de 9-12-2004

(BOE 13-1-2005)

Registro de la Propiedad de Cuenca

TRACTO SUCESIVO. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA SU REANUDACIÓN. DESCRIPCIÓN DE FINCA EN EL AUTO DISTINTA DE LA REGISTRAL.

Es inscribible el testimonio del auto reanudador del expediente de dominio, si en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que aquella que ya consta inscrita, aunque varíen sus linderos y superficie, debiendo suspenderse, en tal caso, el exceso de cabida.

Sin embargo, no cabe la cancelación de la inscripción por aparecer un titular registral que ni él ni sus causahabientes han sido parte en el procedimiento, y ello por exigencias lógicas del principio de tracto sucesivo.

Resolución de 10-12-2004

(BOE 13-1-2005)

Registro de la Propiedad de Zamora

HERENCIA. CONTADOR-PARTIDOR. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.061 DEL CÓDIGO CIVIL.

Debe el contador-partidor, sin facultades especiales, ajustarse a lo preceptuado en el artículo 1.061 del Código Civil (igualdad en los lotes), pues si dicho precepto es facultativo para las particiones efectuadas por el testador o por los herederos mayores de edad, sin embargo no lo es para aquél. Y ello no se respeta en el presente caso en que el contador-partidor adjudica todos los bienes hereditarios a dos herederos, adjudicando a los demás sólo metálico.

Resolución de 11-12-2004

(BOE 14-1-2005)

Registro de la Propiedad de Torrelavega

TRACTO SUCESIVO. PROPIEDAD HORIZONTAL. NULIDAD DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD: NECESIDAD DE DEMANDAR A TODOS LOS TITULARES EN EL PROCEDIMIENTO.

No cabe cancelar en el Registro los estatutos de un complejo inmobiliario constituido en régimen de propiedad horizontal sin que hayan sido parte en el procedimiento todos los titulares registrales de los departamentos privados.

Resolución de 13-12-2004

(BOE 13-1-2005)

Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1

HIPOTECA. DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA ENTRE VIVIENDA Y CUOTA INDIVISA DE LOCAL NO ANEJA.

Es necesaria tal distribución, pues la vivienda y la participación indivisa constan inscritas como fincas independientes, sin que del registro resulte la vinculación, por mucho que la misma figure en la escritura de adjudicación.

Resolución de 14-12-2004

(BOE 13-1-2005)

Registro de la Propiedad de Esplugas de Llobregat

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.

Aunque la normativa anterior es aplicable a los contratos vigentes, entiende el Centro Directivo que no cabe exigir dicha manifestación en las escrituras de venta de fincas rústicas otorgadas posteriormente a la entrada en vigor de la nueva LAR.

Resolución de 15-12-2004

(BOE 14-1-2005)

Registro de la Propiedad de Orgaz

PROPIEDAD HORIZONTAL. DE HECHO.

Inscritas bajo un mismo folio registral en inscripciones diferentes, distintas partes de un edificio, con sus correspondientes descripciones y titulares y pretendida la registración de una escritura de segregación y venta de algunas de dichas partes, no cabe la inscripción por encontrarnos ante una propiedad horizontal de hecho y no ante una comunidad romana o por cuotas, siendo exigible, pues, el consentimiento de los diferentes titulares para la modificación de dicha propiedad.

Resolución de 16-12-2004

(BOE 13-1-2005)

Registro de la Propiedad de Alora

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. DERECHO INTERTEMPORAL: DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. INNECESARIEDAD DE QUE EN LA ESCRITURA DE FINCAS RÚSTICAS OTORGADAS CON POSTERIORIDAD A LA NUEVA LAR FIGURE LA DECLARACIÓN REFERIDA 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 17-12-2004

(BOE 14-1-2005)

Registro de la Propiedad de Calpe

RÉGIMEN DE PARTICIPACIÓN. ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE LOS DERECHOS DE UNO DE LOS CÓNYUGES DE NACIONALIDAD ALEMANA, CONSTANDO INSCRITA LA FINCA A NOMBRE DE SU ESPOSA.

No cabe anotar en tal caso el embargo porque el demandado no ostenta ningún derecho real actual sobre la finca, pues tal crédito de participación surge cuando se disuelve dicho régimen y, aun así, no sería anotable, porque para ello debería recaer sobre un derecho real inmobiliario y no sobre un simple crédito ordinario, como lo es el crédito de participación.

Resolución de 22-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de Vinarós

HERENCIA. CONTADOR-PARTIDOR: CADUCIDAD DEL CARGO.

El contador-partidor carece de facultades para realizar la partición al haber transcurrido el plazo que para ello le hubo señalado el testador.

No entra la DG en el defecto alegado por el Registrador de que, no habiéndose podido inventariar una de las fincas legadas en el testamento a uno de los legitimarios en pago de parte de su legítima, falte el consentimiento del mismo.

Resolución de 23-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de Santurtzi

EXPROPIACIÓN FORZOSA. TÍTULO PARA SU INSCRIPCIÓN.

La publicación de la expropiación forzosa en el Boletín Oficial de la Provincia no es suficiente para su inscripción, pues el título hábil lo es el propio expediente completo de expropiación.

Resolución de 27-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de Palencia, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA.

Se reitera la doctrina de que es posible su anotación, siempre que se ejercite una acción civil, vinculada a la querella, tendente a provocar un cambio jurídico real inmobiliario, como ocurre en el presente caso en el que su objeto es la anulación de una venta efectuada por los querellados en virtud de un poder especial obtenido bajo coacciones y amenazas.

No es obstáculo para la práctica de la anotación el que la finca conste inscrita a nombre del querellante, pues así se trata de evitar el perjuicio potencial que podría irrogarse al querellante si se inscribe el título que dicha acción trata de destruir.

Resolución de 28-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

CALIFICACIÓN ÍNTEGRA O GLOBAL. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR. DOBLE INMATRICULACIÓN: SEGREGACIÓN DE PARTE DE UNA FINCA MAYOR QUE PUEDE COINCIDIR CON OTRA YA INSCRITA.

El Registrador debe calificar los documentos presentados de manera íntegra o global, debiendo poner de manifiesto desde un principio en la nota, todos los defectos observados, de manera que si con posterioridad a la primera de las calificaciones y manteniéndose la misma situación, alega un nuevo defecto —lo que es posible en base al principio fundamental de legalidad—, corre el riesgo de la posible corrección disciplinaria y a que se ejerciten contra él acciones por los daños y perjuicios que hubiera podido causar.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para resolver problemas de doble inmatriculación por posible coincidencia de una finca formada por segregación respecto de otra que consta ya inscrita.

Resolución de 29-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

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

Su objeto lo es la negativa, en todo o en parte, a practicar el asiento solicitado y no la calificación positiva que culmina con la práctica del asiento, y ello aunque se discrepe de la forma en que el acto o contrato ha accedido al Registro, y pese a las repercusiones que derivan del principio de legitimación, ya que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Resolución de 30-12-2005

(BOE 11-2-2005)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

INTERPRETACIÓN. DE NORMA ESTATUTARIA DE UNA ASOCIACIÓN QUE HIPOTECA UNA FINCA, EN CUANTO A LA MAYORÍA EXIGIBLE PARA ELLO.

Resultando de los estatutos de una asociación que hipoteca una finca que para enajenar o gravar bienes inmuebles o tomar dinero a préstamo es necesario que sean acordadas tales operaciones por mayoría de dos tercios en Asamblea General Extraordinaria, debe tal norma interpretarse en el sentido de que los dos tercios exigidos es el de los asistentes, y no del total de los socios, en base a una interpretación sistemática de las demás normas estatutarias.

Resolución de 2-1-2005

(BOE 11-2-2005)

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 3-1-2005

(BOE 18-2-2005)

Registro de la Propiedad de Purchena

HERENCIA. ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO, EXISTIENDO TESTAMENTO DEL CAUSANTE. IDENTIDAD: DISCREPANCIA ENTRE EL REGISTRO Y EL TÍTULO EN ORDEN A LOS APELLIDOS DE LA ESPOSA DEL CAUSANTE. EXCESO DE CABIDA: DUDA FUNDADA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: DOCUMENTOS APORTADOS POSTERIORMENTE A LA NOTA DE CALIFICACIÓN.

Existiendo previo testamento del causante, como así resulta de la propia certificación del RGAUV que se incorpora al acta de declaración de herederos abintestato, es improcedente admitir dicha acta como título sucesorio, dado el carácter subsidiario del llamamiento legal, salvo que se acredite inexactitud de aquella certificación o la inexactitud o insuficiencia del expresado testamento.

Es inscribible la escritura, a pesar de existir discrepancia en los apellidos de quien figura como esposa del causante en el asiento registral y la que comparece ahora en la escritura de herencia, dada la declaración de notoriedad del Notario autorizante de que se trata de la misma persona y que tal discrepancia existente es debida a un error en el título de adquisición que motivó el asiento practicado en su día.

No es inscribible el exceso de cabida declarado en la escritura respecto de la finca que en el título se describe, no porque no se halla acreditado tal exceso por alguno de los medios legalmente previstos a tal fin, como sostiene el Registrador, sino por existir duda fundada sobre la identidad de la finca, al ser notable la discrepancia que implica atribuir a la misma una cabida superior en más del triple a la inscrita sin justificar la adquisición de tal exceso por el transmitente, lo que podría hacerse por alguno de los otros medios previstos por el artículo 200 de la LH, sin perjuicio de que se practique la inscripción con la cabida inscrita.

Existe laguna legal en la regulación actual del recurso gubernativo cuando se aportan documentos con posterioridad a la nota de calificación junto con el escrito de interposición del recurso por lo que, al no haberlos podido tener en cuenta el Registrador, se plantea la cuestión de si lo procedente hubiese sido proceder a una nueva calificación con vista de los mismos.

Resolución de 4-1-2005

(BOE 18-2-2005)

Registro de la Propiedad de Baracaldo

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. NULIDAD DE CIERTA INSCRIPCIÓN. NO ES EL RECURSO GUBERNATIVO EL CAUCE ADECUADO PARA LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

No cabe cancelar un asiento del Registro sin que exista consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial, fuera de los casos establecidos en la ley, no siendo el recurso contra la calificación el cauce adecuado para lograr tal rectificación.

No es susceptible de inscripción un documento privado por el hecho de haber sido admitido en un procedimiento judicial, pues ello no implica la elevación a público del mismo.

Procede el recurso de queja contra la negativa del Registrador a practicar asiento de presentación o a calificar, y no el recurso contra la calificación.

Resolución de 5-1-2005

(BOE 12-2-2005)

Registro de la Propiedad de Cistierna

INMATRICULACIÓN. POR EXPEDIENTE DE DOMINIO.

No es inscribible un acto aprobatorio de expediente de dominio inmatriculador por falta de coincidencia entre la superficie de la finca acreditada en el expediente de dominio y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, sin perjuicio de que tal defecto subsanable puede salvarse por la vía de la declaración de los titulares catastrales, en la que manifiesten ante el catastro, la modificación de la descripción del inmueble.

Resolución de 7-1-2005

(BOE 18-2-2005)

Registro de la Propiedad de Cazorla

TRANSACCIÓN.

Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para inscribir en el Registro los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o derechos reales impuesto sobre los mismos, se exige que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, lo que no quiere decir que puedan constar indistintamente en cualquiera de estas clases de documentos, sino en aquéllos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la LEC, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y, si alcanzan un acuerdo transaccional, puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias, por lo que queda cumplida la exigencia del artículo 3 de la LH.

La teoría del título y el modo no es invocable en el supuesto de división de la cosa común (cfr. art. 1.068 del Código Civil).

Resolución de 8-1-2005

(BOE 18-2-2005)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO. NO SIRVE PARA INMATRICULAR: EL QUE SE UTILIZA CON LA FINALIDAD DE REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES: SE EXTIENDE A LOS EXTREMOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 100 DEL RH, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRA EVITAR LA INDEFENSIÓN DEL TITULAR REGISTRAL, CON INDEPENDENCIA DEL MODO EN QUE EL MISMO HAYA SIDO EMPLAZADO, QUE SÓLO COMPETE AL JUEZ.

Tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto que lo declara justificado no puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, pues el mismo tiene reglas específicas que no resultan cumplidas con el de inmatriculación (cfr. en especial, el llamamiento que resulta necesario hacer al titular registral anterior o a sus causahabientes).

La calificación registral de los documentos judiciales se extiende a los extremos señalados en el artículo 100 del RH, entre los que se encuentra evitar la indefensión del titular registral, con independencia del modo en que el mismo haya sido emplazado, que sólo compete al Juez.

Registro Mercantil

Resolución de 14-12-2004

(BOE 12-1-2005)

Registro Mercantil de Barcelona, número XI

CALIFICACIÓN.

Para la calificación de un título, el Registrador Mercantil debe tener en cuenta los asientos vigentes al tiempo de su presentación. Sólo excepcionalmente pueden considerarse los posteriores si resultan incompatibles u opuestos para evitar asientos inútiles e ineficaces.

Reitera que el informe del Registrador debe limitarse a cuestiones de mero trámite.

La resolución no entra en el fondo de la cuestión debatida y concluye que, accediendo a la inscripción, no se impide la adecuada reacción de quienes se consideren con derecho a cuestionar la validez del nombramiento discutido mediante la correspondiente acción de impugnación.

Resolución de 21-12-2004

(BOE 11-2-2005)

Registro Mercantil de León

OBJETO SOCIAL.

«Dirigir y gestionar su participación en otras sociedades».

«Intervención en la dirección y gestión del conjunto de actividades empresariales en las sociedades participadas».

Son manifestaciones de la facultad de gestión del propio patrimonio que es inherente a su propia titularidad. No cabe incluirlas como actividades in-

tegrantes del objeto social porque son expresiones redundantes y contrarias a la claridad con que debe quedar determinado dicho objeto.

Resolución de 7-12-2004
(BOE 13-1-2005)
Registro Mercantil Central

DENOMINACIÓN. IDENTIDAD.

No puede admitirse una denominación que, aunque no sea idéntica a otra preexistente, utilice las mismas palabras con adición o supresión de expresiones o términos genéricos o accesorios (como Valencia).

Resolución de 18-12-2004
(BOE 11-2-2005)
Registro de Bienes Muebles de Santander

ANOTACIÓN DE EMBARGO. PRÓRROGA.

De acuerdo con los principios de prioridad y tracto sucesivo, no se puede prorrogar una anotación de embargo que no ha sido practicada.