

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 2-9-2004
(*BOE* 4-11-2004)
Registro de la Propiedad

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO POR RECTIFICACIÓN DEL NEGOCIO QUE MOTIVÓ LA INSCRIPCIÓN.

Inscrita una finca, por título de compra, a favor de una persona física que obró en su propio nombre y derecho, garantizándose el precio aplazado con hipoteca a favor del vendedor y constituida luego otra hipoteca a favor de una entidad crediticia, no cabe pretender ahora que mediante un título en el que sólo interviene el titular registral y una persona que acredita ser mandante del comprador —lo que envuelve un negocio fiduciario— se transfiera la titularidad formal al mandante para dar operatividad a tal negocio fiduciario, pues ello implica una rectificación registral por vía de rectificación del negocio ya inscrito, lo que exige consentimiento de todos los que en él intervinieron.

Resolución de 3-9-2004
(*BOE* 4-11-2004)
Registro de la Propiedad

COMPRAVENTA. EQUIDISTRIBUCIÓN. RECTIFICACIÓN.

No es posible inscribir, por vía de rectificación, una escritura de compraventa sobre la base de que la parcela vendida, incluida en una Unidad de Actuación, ha aumentado su cabida al dejar de existir un vial (que discurría por uno de sus linderos) y haber quedado parte de la superficie de éste incorporada a la finca transmitida, pues si dicha zona, cuya inscripción en parte se pretende, se aportó a la unidad de actuación para formar un vial, es ahora propiedad municipal, siendo el Ayuntamiento quien tiene poder dispositivo

sobre la misma y su enajenación, por lo tanto, debe regirse por las correspondientes normas administrativas.

Resolución de 8-9-2004
(BOE 4-11-2004)
Registro de la Propiedad

OBRA NUEVA. INNECESARIEDAD DE ACREDITAR QUE EL TÉCNICO CERTIFICANTE SEA ALGUNO DE LOS COMPRENDIDOS EN EL ARTÍCULO 50 DEL REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO.

Es de la exclusividad responsabilidad del técnico certificante la veracidad de sus manifestaciones, por lo que no procede exigir que se justifique que el mismo sea uno de los técnicos a que se refiere el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, cuando en la certificación por él expedida declara que es el técnico director de las obras, y se ha acreditado el otorgamiento de la pertinente licencia y la expedición de dicha certificación relativa a que la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia.

Resolución de 9-9-2004
(BOE 4-11-2004)
Registro de la Propiedad

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERRELLA. TRACTO SUCESIVO.

No puede practicarse tal anotación al estar inscrita la finca a nombre de personas distintas de los querrellados por exigencias del tracto sucesivo. Además, no se ha acreditado que junto con la acción penal se haya ejercitado la acción civil con trascendencia real inmobiliaria para que la querrella interpuesta pueda acceder al Registro.

Resolución de 14-9-2004
(BOE 4-11-2004)
Registro de la Propiedad

REPRESENTACIÓN. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA, COMPETENCIA PARA CONOCER DEL RECURSO GUBERNATIVO POR PARTE DE LA DGRN.

Reinterpretando de manera diferente la Resolución de 12-4-2002, sobre representación voluntaria, además, aquí se trata de una representación legal, entiende la DGRN que el Registrador debe de limitarse a calificar que el documento presentado a inscripción contiene la reseña de «modo adecuado» y que se ha incorporado el juicio notarial de suficiencia de las facultades del representante, debiendo de ser su contenido y «la calificación» hecha por el Notario, congruente con el negocio formalizado; sin que el Registrador pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen

las facultades representativas, o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que emanan las facultades representativas; no pudiendo acudir, además, a ningún medio extrínseco de calificación (¿piénsese en la consulta al Flei?).

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).

Encontrándose la finca a que se refiere la partición hereditaria situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía y no perteneciendo el Registro del que es titular el Registrador calificador a la de Cataluña, es competente la DGRN para conocer del recurso.

Representado el incapaz en la partición por su tutor legal, no es necesario el nombramiento de un defensor judicial a aquél ni aprobación judicial de la partición pues, en el presente caso, no existe conflicto de intereses, al ser el bien ganancial, liquidarse la sociedad de gananciales, aceptarse la herencia a beneficio de inventario y adjudicarse la viuda el usufructo viudal en una proporción determinada y el resto de los hijos, incluido el incapaz, la plena propiedad de unas cuotas, por iguales partes. Además, a mayor abundamiento, el Código de Familia de Cataluña considera que no es necesaria la aprobación judicial cuando la partición se efectúa a beneficio de inventario.

Resoluciones de 15, 17, 20, 21, 22-9-2004

(BOE 4-11-2004)

Registro de la Propiedad

PODER. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA, COMPETENCIA PARA CONOCER DEL RECURSO GUBERNATIVO POR PARTE DE LA DGRN.

Reiteran el criterio de la DG establecido en la Resolución previamente comentada de 14-9-2004 en materia de poderes.

Reinterpretando de manera diferente la Resolución de 12-4-2002, sobre representación voluntaria, entiende la DGRN que el Registrador debe de limitarse a calificar que el documento presentado a inscripción contiene la reseña de «modo adecuado» y que se ha incorporado el juicio notarial de suficiencia de las facultades del representante, debiendo de ser su contenido y «la calificación» hecha por el Notario, congruente con el negocio formalizado, sin que el Registrador pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas, o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que emanan las facultades representativas; no pudiendo acudir, además, a ningún medio extrínseco de calificación. (¿piénsese en la consulta al Flei?).

A juicio siempre del Centro Directivo, es la nota de calificación el momento procedimental del Registrador único e idóneo para exponer todos y cada

uno de los argumentos jurídicos que fundamentan la decisión, sin que sea el informe en defensa de la nota el acto adecuado para ello, el cual deba reducirse a cuestiones de mero trámite, (obviando la DGRN que las normas reguladoras del recurso gubernativo recogen como preceptivo y obligatorio dicho informe).

Resolución de 16-9-2004
(BOE 23-11-2004)
Registro de la Propiedad

HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO AL AMPARO DE LA LEY 2/94, DE 30 DE ENERO. RESGUARDO DE LA ORDEN DE TRANSFERENCIA PROTOCOLIZADA SIN IMPRESIÓN MECÁNICA.

El momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos, fundamento de su decisión, es la nota de calificación, debiendo reducirse el informe a cuestiones de mero trámite (fecha de retirada del título, fecha de calificación y de notificación de ésta...).

Basta la manifestación del representante de la nueva entidad acreedora realizada ante el Notario de que la misma ha pagado a la primitiva entidad, incorporando el resguardo de la operación bancaria realizado con finalidad solutoria, si el mismo cuenta con elementos suficientes a efectos de dicha finalidad, aunque no contenga impresión mecánica.

Resolución de 4-10-2004
(BOE 6-12-2004)
Registro de la Propiedad de Peñaranda de Bracamonte

EXPEDIENTE DE DOMINIO. PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

Es necesario expresar en la nota de calificación los recursos que caben contra la misma.

De la integración de los documentos, objeto de calificación, se infiere que lo pretendido en el expediente es la reanudación del tracto sucesivo de determinadas participaciones indivisas de una finca y la cancelación de sus correspondientes inscripciones contradictorias.

Resoluciones de 5-10 y 3-11-2004
(BOE 11 y 28-12-2004)
Registro de la Propiedad de Torre vieja, número 2

INMATRICULACIÓN.

No cabe inmatricular una finca si no se aporta, junto con el título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de aquélla en dicho título, cualquiera que sea

esa finca y también su titular o medio de inmatriculación empleado de los previstos en el artículo 199 LH; lo que es aplicable, igualmente, cuando el bien es una parcela sobrante de vía pública y, en cuanto tal, bien patrimonial.

No se puede inmatricular tal parcela sobrante porque su superficie figura inscrita como exceso de cabida de una finca colindante que es propiedad de un tercero, sin que se haya planteado duda sobre la referida coincidencia, que no ha sido discutida, por lo que, en principio, no estamos ante una doble inmatriculación, sino ante la no rectificación, en su caso, del Registro conforme al artículo 40.d) de la LH. Mientras ello suceda, procede denegar la inscripción por exigencia del principio del tracto sucesivo.

Resolución de 6-10-2004

(BOE 6-12-2004)

Registro de la Propiedad de Tafalla, número 2

RECURSO GUBERNATIVO. CALIFICACIÓN ALTERNATIVA. EXTEMPORANEIDAD. ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DE QUIEN LO INTERPONGA EN NOMBRE DEL LEGITIMADOR PARA RECURRIR. OBRA NUEVA.

La facultad de solicitar una calificación por el Registrador sustituto se asemeja a una reposición previa que conlleva efectos suspensivos de los plazos propios de la interposición del recurso y ello a pesar de la improcedencia de la admisión de la solicitud de la calificación sustitutoria.

El defecto o falta de representación de quien interpone el recurso en nombre del legitimado para ello, no supone la inadmisión del recurso, sino que exige dar al interesado un plazo de diez días para subsanar tal deficiencia, correspondiendo al Registrador, y no a la Dirección General, requerir al efecto a dichos interesados.

La Resolución del Alcalde-Presidente correspondiente concediendo licencia de obra nueva cumple con las exigencias de las normas urbanísticas y registrales a los fines para los que se exige, puesto que se ha acreditado el acto de concesión de licencia, sin que se precise la firma del Secretario del Ayuntamiento, pues tal concesión es un acto administrativo distinto de la comunicación del mismo.

Resolución de 7-10-2004

(BOE 6-12-2004)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 8

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. TRACTO SUCESIVO. DOCUMENTO PRIVADO. QUE NO HA ACCEDIDO AL REGISTRO, ENCONTRÁNDOSE LA FINCA EMBARGADA A NOMBRE DEL VENDEDOR, QUIEN CONSIGUE EN EL EMBARGO DIRIGIDO CONTRA LA COMPRADORA.

Inscrita una finca a nombre de persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento, y habiendo prestado consentimiento quien figura como titular registral de la misma por haberla vendido en su día a uno de los deudores demandados, lo procedente es practicar anotación preventiva de

suspensión de la de embargo e instar la inscripción en legal forma del contrato que no ha accedido aún al Registro.

Resolución de 8-10-2004

(BOE 6-12-2004)

Registro de la Propiedad de Baracaldo

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO POR ERROR DEL TÍTULO. NEGATIVA DEL REGISTRADOR A EXTENDER ASIENTO DE PRESENTACIÓN DE UNA INSTANCIA EN QUE SE INTERESA LA RECTIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA RECTIFICAR EL ASIENTO YA PRACTICADO.

Practicado un asiento, no es el recurso gubernativo la vía adecuada para lograr su rectificación. Contra la negativa del Registrador a extender asiento de presentación o a calificar, lo procedente es el recurso de queja y no el recurso gubernativo.

Resolución de 11-10-2004

(BOE 6-12-2004)

Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden

HIPOTECA. DE MÁXIMO. FLOTANTE. INTERESES ORDINARIOS: AL NO ESTAR PACTADOS EN LA OBLIGACIÓN ASEGURADA, LA HIPOTECA NO PUEDE GARANTIZARLOS.

No cabe la constitución de una sola hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones cuando no existe un mínimo de concreción de las mismas y se deja al arbitrio del acreedor la inclusión o no de una determinada deuda dentro de la cobertura hipotecaria, sin que la mera referencia hecha en el título a la liquidación del saldo existente entre las partes tenga virtualidad novatoria de las distintas obligaciones derivadas de la relación jurídica.

Los intereses ordinarios no pueden quedar garantizados con la hipoteca, si los mismos no se han pactado en el negocio jurídico asegurado con dicha garantía real.

Resolución de 13-10-2004

(BOE 4-12-2004)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

DISOLUCIÓN. LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD. NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS ADJUDICATARIOS A LAS ADJUDICACIONES REALIZADAS A SU FAVOR.

Otorgada unilateralmente una escritura de adjudicación de inmuebles por el liquidador de una sociedad como consecuencia de la disolución y liquidación de la misma, es necesario el consentimiento expreso de los adjudicatarios a las adjudicaciones a su favor realizadas, bien prestándolo directamente ellos

o mediante apoderado con facultades suficientes, y respetando la forma pública para tal acto.

Resoluciones de 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22-10-2004

(BOE 6, 4-12-2004)

Registro de la Propiedad de Badajoz, número 3

PODER. RESEÑA IDENTIFICATIVA Y JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA. SU CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO. INFORME EN DEFENSA DE LA NOTA. COMPETENCIA PARA CONOCER DEL RECURSO GUBERNATIVO POR PARTE DE LA DGRN.

Reiteran el criterio de la DG establecido en la Resolución de 14-9-2004 (en este Boletín, pág. ...) en materia de poderes.

Reinterpretando de manera diferente la Resolución de 12-4-2002, sobre representación voluntaria, entiende 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 aquéllas; no pudiendo acudir, además, a ningún medio extrínseco de calificación (¿piénsese en la consulta al Flei?).

A juicio siempre del Centro Directivo, es la nota de calificación del Registrador el momento procedimental único e idóneo para exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que fundamentan su decisión, sin que sea el informe en defensa de la nota el acto adecuado para ello, el cual deba reducirse a cuestiones de mero trámite (obsérvese, sin embargo, que el art. 327 del RH recoge como preceptivo y obligatorio dicho informe y, además, alude, «en su caso, a las alegaciones del Notario»).

Resolución de 26-10-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Villena

ENFITEUSIS. INMATRICULACIÓN. TÍTULO Y MODO. AGRUPACIÓN Y VENTA.

En el ámbito del Derecho Común y aunque la legislación catalana disponga otra cosa, en la enfiteusis el verdadero dueño es el dueño directo, pudiendo el mismo realizar actos dispositivos, por lo que, aunque sólo conste inscrito el dominio directo, su titular puede agrupar fincas.

No cabe inmatricular el dominio útil, si no se aporta título alguno que acredite la adquisición por su titular.

Acreditada la colindancia de las fincas agrupadas por certificado técnico, complementario del catastral descriptivo y gráfico, no hay obstáculo que

impida la agrupación, sin perjuicio de posterior actualización de la certificación catastral.

No cabe la inmatriculación cuando la finca cuya inmatriculación se pretende, no se agrupa con las demás que forman la finca catastral, al faltar la identidad exigida por el artículo 298 RH. De ahí que no puedan inscribirse la obra nueva y venta posteriores.

Resolución de 27-10-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Álora

FIDEICOMISO DE RESIDUO. IMPLICA LA SUSTITUCIÓN VULGAR TÁCITA.

Es una auténtica sustitución fideicomisaria, por lo que implica también (en su caso) la vulgar tácita.

Resolución de 28-10-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de San Cugat del Vallès

OBRA NUEVA. TERMINACIÓN. SEGURO DECENAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

No es exigible el seguro decenal de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, cuando estamos ante una vivienda unifamiliar, construida en régimen de autopromoción por una sociedad, y en la que concurre la manifestación de que va a ser destinada a uso propio, manifestación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente a efectos de terceros adquirentes y sin que pueda exigirse por el Registrador, cuando se trata de persona jurídica, que tenga en ella su domicilio social.

El concepto de vivienda destinada a uso propio implica toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor, siendo indiferente que se trate de una primera o segunda vivienda, y aunque se trate de una residencia meramente temporal.

Resolución de 29-10-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Utrera, número 1

TRACTO SUCESIVO. ADJUDICACIÓN DERIVADA DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRACTICADA SOBRE LA TOTALIDAD DE UNA FINCA, CUANDO EL DEMANDADO SÓLO ERA TITULAR DE UNA MITAD INDIVISA DE LA MISMA.

Inscrita una finca, a nombre de dos personas solteras, por mitades indivisas, y practicada indebidamente una anotación de embargo sobre la totalidad de la misma aunque el procedimiento, tan sólo, se dirigió contra una de ellas con notificación a la otra, es inscribible el testimonio del auto de adjudicación

respecto de la mitad indivisa de la que era titular el demandado, pero procediendo la denegación en cuanto a la otra mitad porque, además de no ser constitutiva la anotación de embargo, la anotación incorrectamente practicada no puede desvirtuar el principio de legitimación registral, ya que el mismo ampara, en este caso, al tercero distinto del ejecutado y que no ha sido parte demandada.

Resolución de 2-11-2004

(BOE 24-12-2004)

Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez

SEGREGACIÓN. LICENCIA. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

En el supuesto de segregación o división de finca rústica, la definición de su extensión superficial es competencia exclusiva de la legislación agraria aplicable, sin perjuicio de que la facultad edificatoria en ese tipo de suelo venga contemplada en las normas subsidiarias municipales correspondientes, siendo incompetentes los Ayuntamientos para la adopción de medidas afectantes a la extensión de fincas rústicas, cuya competencia viene atribuida a las Comunidades Autónomas.

Concedida la licencia de edificación para una finalidad estrictamente agraria (construcción de nave agrícola), no es posible incluir el supuesto de hecho dentro de la excepción prevista en el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Resolución de 4-11-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

PROPIEDAD HORIZONTAL. TRACTO SUCESIVO. SERVIDUMBRE CONSTITUIDA POR EL PROPIETARIO ÚNICO DEL EDIFICIO, QUE ACCEDE AL REGISTRO UNA VEZ INSCRITAS ESCRITURAS DE VENTA DE DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO. SUPRESIÓN POSTERIOR DE UNA PLAZA DE GARAJE ANEJA A VIVIENDA, EXISTIENDO VENTAS INSCRITAS.

El principio de tracto sucesivo impide la inscripción de una servidumbre constituida por el propietario único del edificio en régimen de propiedad horizontal, pero que accede al Registro cuando constan ya inscritas ventas de distintos departamentos privativos.

La supresión de una plaza de garaje aneja a una vivienda que aparecía descrita en la escritura de obra nueva y división horizontal, supone modificación del título constitutivo, y requiere, para su constancia registral, que haya sido «otorgada» por todos los que en el momento de solicitarse la inscripción constan como propietarios de los distintos departamentos privativos.

Resolución de 5-11-2004

(BOE 24-12-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25

TRACTO SUCESIVO. SU REANUDACIÓN MEDIANTE EXPEDIENTE DE DOMINIO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES: SE EXTIENDE A LA CONGRUENCIA DEL MANDATO JUDICIAL CON EL PROCEDIMIENTO SEGUIDO.

No es posible reanudar el tracto sucesivo por medio de expediente de dominio cuando los propietarios actuales son herederos del titular registral, al no estar interrumpido propiamente el tracto.

Este tipo de expediente tiene carácter excepcional y supletorio.

Es calificable la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido.

Resolución de 8-11-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Santoña

CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS («VITALICIO»). AUTOCONTRATACIÓN.

El contrato celebrado forma parte de la categoría de aquéllos que se clasifican como onerosos sin que, por el hecho de la proximidad entre la celebración del contrato y el fallecimiento de la poderdante, pueda el Registrador presumir la existencia de una donación.

Resolución de 10-11-2004

(BOE 24-12-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 20

CALIFICACIÓN. ESTRUCTURA DE LA NOTA.

En los hechos de la nota de calificación ha de incluirse el día de la presentación, el medio, el número del asiento de presentación y el Diario.

Está interpuesto dentro de plazo el recurso, pues se presentó en tiempo ante otro Registrador distinto del que calificó, siendo la remisión de aquel Registrador a la Dirección General —no precisamente al que extendió la nota— el motivo que dio lugar a que su entrada se produjese extemporáneamente ante el Registro en el que se extendió la calificación.

Resolución de 12-11-2004

(BOE 28-12-2004)

Registro de la Propiedad de Xátiva

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD.

No cabe cancelar una anotación preventiva de embargo que se prorrogó antes de la entrada en vigor de la reforma del artículo 86 de la Ley Hipote-

caria 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 enero de 2000, cuando aún no han transcurrido cuatro años desde la vigencia de la norma que expresamente contempla la posibilidad de prórrogas ulteriores.

No aborda el Centro Directivo si caducan o no las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto de las cuales hayan transcurrido cuatro años desde dicha entrada en vigor sin haber sido objeto de nueva prórroga.

Resolución de 16-11-2004

(BOE 31-12-2004)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 3

SEGREGACIÓN. QUE NO ACCEDIÓ AL REGISTRO. TRACTO SUCESIVO.

Inscrito un título que atribuye la totalidad de la superficie de una finca matriz a persona distinta de la sociedad que segregó previamente de la misma una parcela que fue objeto de venta —segregación y venta que no accedieron en su día al Registro— no es posible ahora la inscripción de tales actos, pues el principio de prioridad implica que, en el presente caso, la preferencia juegue con carácter excluyente, al ser incompatibles los derechos, por mucho que se alegue que en la escritura de venta de la total superficie de la finca matriz se manifestó que la cabida originaria de la misma resultaba ser menor, según reciente medición, pues tal discordancia debió explicarse en su día en tal escritura.

Resolución de 17-11-2004

(BOE 31-12-2004)

Registro de la Propiedad de Baracaldo

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. NULIDAD DE CIERTA INSCRIPCIÓN.

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 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.

Resolución de 18-11-2004

(BOE 31-12-2004)

Registro de la Propiedad de Lora del Río

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.

Registro Mercantil

Resolución de 13-9-2004

(BOE 4-11-2004)

Registro Mercantil

DENOMINACIÓN. CERTIFICACIÓN ELECTRÓNICA. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN.

Cuando el Notario obtiene del Registro Mercantil Central por medios telemáticos una certificación electrónica de denominación que deja unida a la matriz, basta que dé fe de que el soporte papel incorporado es el traslado fehaciente del electrónico y que reproduce en la copia autorizada de la escritura.

El Registrador Provincial limita su calificación a que, efectivamente, esté incorporada a la escritura por el medio que sea y que, por su contenido, se trata de una certificación.

Reitera anteriores resoluciones en el sentido de que en el informe no se pueden incluir nuevos argumentos en defensa de la nota de calificación sino que su contenido debe reducirse a cuestiones de mero trámite.

Resolución de 29-9-2004

(BOE 16-11-2004)

Registro Mercantil

DEPÓSITO DE CUENTAS. MODELOS NORMALIZADOS.

Las cuentas anuales deben presentarse en los modelos aprobados por la OM de 14 de enero de 1994 para permitir el almacenamiento y lectura de su contenido por procedimientos informáticos. Por ello, dichos modelos normalizados se facilitan en los propios Registros Mercantiles.