

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 18-6-2004

(BOE 7-9-2004)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 24

RECURSO. CONTRA CALIFICACIÓN EXTEMPORÁNEA. COMPETENCIA PARA CONOCER DEL MISMO. PAREJAS DE HECHO. VIVIENDA. FAMILIAR. DOMICILIO.

Calificado negativamente un título que fue presentado en su día a inscripción y presentado nuevamente el mismo título una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación durante el cual se extendió aquella nota, ha de procederse a una nueva calificación, sea o no coincidente con la extendida entonces. Por lo tanto, la Dirección General se inclina por la no firmeza de aquella primera calificación.

Es competencia de la Dirección General el conocer del recurso interpuesto, pues la cuestión de fondo —compra de finca en la que el vendedor no manifiesta que aquella no constituye domicilio común o de pareja estable o, en su caso, el consentimiento del otro conviviente o autorización judicial supletoria— está reservada a la competencia exclusiva del Estado, no siendo competente el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

Respecto de la cuestión de fondo, la Ley de Parejas de Hecho de Cataluña no exige que en el título se manifieste si existe o no pareja de hecho ni tampoco que la finca constituye o no domicilio común o de pareja estable, sin que quepa la aplicación analógica del artículo 1.320 del Código Civil, ni del artículo 91.1 del Reglamento Hipotecario, máxime cuando del propio Registro no resulta el carácter.

Resolución de 21-6-2004

(BOE 8-9-2004)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 11

FINCA: SU DESCRIPCIÓN. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. USO. USUFRUCTO. VIVIENDA. SEPARACIÓN MATRIMONIAL.

No es defecto que la finca no se describa con los requisitos exigidos legal y reglamentariamente, si el Registrador no tiene duda alguna sobre la misma.

Es incompatible la atribución del uso de la vivienda familiar cuando el usufructo de la misma consta inscrito a nombre de persona distinta de los firmantes del convenio regulador. No entra la Dirección General, por no ser objeto de recurso, sobre si sería posible o no la inscripción del uso como sucesivo del actual usufructo.

En cuanto a la necesidad de que el título exprese que el derecho de uso también se atribuye a los hijos con sus circunstancias, y no sólo al cónyuge a quien efectivamente se le atribuyó el mismo, no es ello necesario, pues lo pretendido con la atribución del uso de la vivienda es evitar su disposición por su titular dominical, correspondiendo sólo al cónyuge adjudicatario del uso la defensa de su derecho y de sus hijos a habitar tal vivienda.

Resolución de 22-6-2004

(BOE 7-9-2004)

Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón

CONDICIÓN RESOLUTORIA. SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Practicada una nota marginal de cancelación de condición resolutoria por caducidad, no cabe la cancelación de dicha nota sin consentimiento del titular o, en su caso, sin la pertinente autorización judicial.

Resolución de 23-6-2004

(BOE 4-9-2004)

Registro de la Propiedad de Alora

SEGREGACIÓN. LICENCIA. SU NECESARIEDAD CUANDO SOBRE LA PORCIÓN SEGREGADA SE VA A REALIZAR UNA CONSTRUCCIÓN PERMANENTE DE CARÁCTER NO AGRARIO. SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO.

En los casos de construcción no agraria sobre finca segregada, la legislación agraria traslada su competencia a la legislación urbanística, por lo que se precisa la necesidad de licencia.

Es posible la obtención de licencia por silencio administrativo positivo pero, en el presente caso, no están debidamente acreditados los requisitos exigidos para ello, pues si bien se prueba la existencia de la solicitud dirigida a la Administración, sin embargo no se ha justificado la inexistencia de contestación administrativa, mediando, además, constancia de la recepción de un escrito previo a tal solicitud en el que se declara denegada la licencia.

Resolución de 2-7-2004

(BOE 2-9-2004)

Registro de la Propiedad de Frechilla

COMPRAVENTA. ADJUDICACIÓN DE FINCA PATRIMONIAL DE UN AYUNTAMIENTO AL ADJUDICATARIO. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO FUERA DEL PLAZO ESTABLECIDO: NO AFECTA A SU VALIDEZ. POSIBILIDAD DE RESOLUCIÓN.

Adjudicada definitivamente una finca patrimonial de un Ayuntamiento mediante subasta pública en la que el único licitador era el adjudicatario, de los artículos 45 y 48 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, vigentes tanto a la fecha de dicha adjudicación como a la del otorgamiento de la escritura, se infiere que la falta de formalización del contrato dentro del plazo establecido no afecta a la validez del mismo, sino que el Ayuntamiento puede proceder a su resolución, lo que no ha sucedido en el presente caso, pues la intervención del Alcalde en el otorgamiento de la escritura representando a aquél, implica reconocimiento de la subsistencia de la adjudicación.

Resolución de 21-7-2004

(BOE 8-9-2004)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. NO ES EL RECURSO GUBERNATIVO LA VÍA ADECUADA PARA ELLO.

Esta resolución está conectada con la siguiente de 22-7-2004, cuyos supuestos de hecho son similares y que son, en síntesis:

Mediante escritura de compraventa de una finca, queda sometida la entrega del precio a condición suspensiva, consistente en que cualquiera de las partes arriende toda la finca, fijándose un mínimo de renta por los alquileres que deberán estar avalados por entidad financiera y con una duración concreta, pactándose que una vez «aportados los alquileres» en los términos estipulados y requerida de pago la compradora, si ésta no hace efectivo el precio en el plazo pactado, se resolverá «la escritura» pudiendo solicitar cualquiera de las partes la cancelación de la inscripción.

Practicada la inscripción de la compraventa, se inscribe luego hipoteca sobre tal finca expresándose en la nota de despacho que la misma queda sujeta a la condición suspensiva pactada en la compra, en los términos referidos.

La Dirección General resuelve que el recurso gubernativo no es el medio adecuado para lograr la rectificación del asiento practicado con las limitaciones o especificaciones introducidas por el Registrador. Si lo pretendido es que la condición dicha carece de eficacia real y que sólo la tiene obligacional y que afecta exclusivamente al pago del precio, pero no a la transmisión de la propiedad, podría el recurrente solicitar su cancelación lo que sería objeto de otro recurso gubernativo, al margen de éste (cfr. siguiente Resolución de 22-7-2004).

Resolución de 22-7-2004

(BOE 8-9-2004)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

COMPRAVENTA. CONDICIÓN SUSPENSIVA. PAGO DEL PRECIO SUJETO A TAL CONDICIÓN, LA CUAL NO AFECTA A LA TRANSMISIÓN DOMINICAL.

Partiendo de un supuesto igual que el de la Resolución anterior de 21-7-2004, y habiéndose otorgado escritura por la compradora declarando cumplida la condición suspensiva y solicitando su constancia registral y apoyándose en la Resolución de 15-2-2002 (Boletín núm. 82, págs. 964 y sigs.), entiende el Centro Directivo, a su juicio, lo siguiente:

1. Es posible que la condición suspensiva afecte sólo al pago del precio y no a la transmisión dominical de la finca, sin perjuicio de que una vez que sea exigible el pago mismo, si éste no se efectúa, pueda la vendedora instar la resolución del contrato en términos similares a la de una condición resolutoria.

2. Es necesaria la fijación de un plazo respecto de tal condición suspensiva, por lo que habrá de acudirse a los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil, al ser la condición incierta no sólo en el evento, sino en el momento en que haya de cumplirse, por lo que la condición dicha no debió inscribirse.

3. Ahora bien, inscrita la misma y al afectar sólo al pago del precio, cabría su cancelación, pero manteniendo la resolución que figura inscrita para el caso de impago del mismo.

Resolución de 23-7-2004

(BOE 12-10-2004)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 14

CALIFICACIÓN. DEL REGISTRADOR SUSTITUTO. NECESIDAD DE NOTIFICARLA TAMBIÉN, CUANDO ES NEGATIVA, AL NOTARIO AUTORIZANTE DEL TÍTULO. DOCUMENTOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN. ENAJENACIÓN DE BIENES POR SOCIEDAD ANÓNIMA EN LIQUIDACIÓN.

El Registrador sustituto ha de notificar su calificación negativa tanto al presentante como al Notario autorizante del título, determinando dicha notificación el *dies a quo* del plazo para interponer el recurso.

Es inscribible una escritura en la que los liquidadores de una sociedad anónima formalizaron acuerdos de venta previos a la fase de liquidación, bastando la simple declaración de los mismos sobre la existencia de tal acuerdo previo, sin necesidad de prueba sobre la fecha de su adopción, y ello con independencia de las diligencias extendidas en la escritura de venta con posterioridad a la calificación registral, las cuales no pueden tenerse en cuenta, por lo tanto, en la resolución del recurso.

El requisito de subasta pública a la hora de enajenar bienes en la fase de liquidación de una sociedad anónima se establece en beneficio exclusivo de los socios y no de los acreedores, distinguiéndose dos casos, según quien decida las condiciones esenciales de la enajenación:

1. Los liquidadores deciden vender, solicitando a la Junta que les exonere de subasta pública: se requerirá entonces el acuerdo del 100 por 100 de los socios.

2. La Junta recibe un proyecto de venta presentado por los liquidadores, decidiendo aquella que se prescinda de la subasta y determinando las condiciones esenciales de la enajenación: en este caso la decisión de venta es de la propia Junta y no se requiere unanimidad de los socios.

Resolución de 3-8-2004

(BOE 12-10-2004)

Registro de la Propiedad de Terrassa, número 3

PRIORIDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL. INCOMPATIBILIDAD DEL DOCUMENTO PRESENTADO POSTERIORMENTE RESPECTO DEL DOCUMENTO QUE ACCEDÉ AL REGISTRO CON ANTERIORIDAD.

Presentada una escritura de hipoteca constituida por apoderado de los titulares registrales sobre finca inscrita a nombre de éstos, y presentada posteriormente una escritura otorgada en fecha anterior a aquella por la que dichos representados donaban esa misma finca a su hija —por lo tanto, los mismos ya no eran propietarios civiles de ese inmueble—, resuelve la Dirección General que los asientos que han de tenerse en cuenta en la calificación son los anteriores al documento presentado (que aquí es el de hipoteca), sin que puedan obstaculizar su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados (en este caso, la donación), los cuales no pueden ser tomados en cuenta para calificar aquél.

Aunque no se había presentado en el momento de la calificación y se aporta luego al expediente del recurso gubernativo una escritura de revocación del poder invocado por quien representaba a la hipotecante, de fecha anterior, incluso, a la de donación antes dicha, debe aplicarse también el mismo criterio referido anteriormente, debiendo de estar el Registrador, a la hora de calificar la representación de los hipotecantes, a lo que resulta de la escritura de hipoteca, toda vez que no existe en el momento de su presentación ningún otro asiento que impida su inscripción.

Resolución de 7-9-2004

(BOE 30-10-2004)

Registro de la Propiedad de Algemesí

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. IDENTIFICACIÓN DEL CÓNYUGE: NOMBRE INCORRECTO SEGÚN EL REGISTRO.

La declaración de nulidad por sentencia firme en contencioso-administrativo puede provocar la cancelación de los asientos de expropiación aún cuando los expropiados no hayan sido parte en el procedimiento judicial de impugnación.

Nota: Ver Resolución de 29 de julio de 2002 (*BCRE*, núm. 87, octubre de 2002, pág. 2321).

Resolución de 10-9-2004

(BOE 29-10-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 17

EXPROPIACIÓN. NULIDAD DECLARADA POR SENTENCIA FIRME EN CON-
TENCIOSO-ADMINISTRATIVO. CANCELACIÓN DE ASIENTOS.

Puede hacerse mediante instancia acompañando certificación del Registro Civil, pues según reiterada doctrina, cuando la rectificación de errores se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es procedente la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para hacer la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.

Registro Mercantil

Por ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 6-7-2004

(BOE 7-9-2004)

Registro Mercantil de La Rioja

ADMINISTRADORES. ARTÍCULO 111 RRM. RECURSO GUBERNATIVO.
PRIORIDAD.

El recurrente debe aportar original o testimonio del documento calificado. Si no lo ha hecho debe concedérsele un plazo razonable para ello (art. 71 LRJAE y PA).

No puede considerarse como interesado en un recurso ante el Registrador Mercantil al titular de derechos que consten en títulos presentados en un Registro de la Propiedad, aunque éste sea llevado por el mismo Registrador.

El plazo de quince días que establece el artículo 111 RRM no incluye los inhábiles.

Sólo la oposición fundada en la justificación fehaciente de la falta de autenticidad del nombramiento de administrador (por ejemplo, mediante acta notarial de junta), puede impedir la inscripción del acuerdo, pero no la que-rella, cuya interposición se hace constar por nota marginal, ni la mera manifestación contradictoria del anterior titular registral de la facultad certificante.

Solo excepcionalmente puede el Registrador tomar en consideración documentos presentados después del que se califica para evitar la práctica de asientos inútiles, como puede ser cuando existe incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un órgano social en la misma reunión y documentados por separado.