

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 8-1-2004
(BOE 15-4-2004)
Registro de la Propiedad de Badajoz, número 3

HIPOTECA. SU CANCELACIÓN: NECESIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA, SI NO CONCURRE EL SUPUESTO DEL ARTÍCULO 82, PÁRRAFO QUINTO DE LA LEY HIPOTECARIA.

Cuando no opera la caducidad del párrafo 5 del artículo 82 LH, es necesaria escritura pública.

Resoluciones de 10-1, 4-2 y 12-2-2004
(BOE 2, 3 y 24-3-2004)
Registro de la Propiedad de Torreveja, número 2

COMPRAVENTA. POR EXTRANJEROS. CONOCIENDO EL REGISTRADOR SU RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL. HIPOTECA POSTERIOR. TRACTO SUCESIVO.

Afirmado por el Registrador que el régimen económico-matrimonial de los cónyuges adquirentes extranjeros es el de separación de bienes, y sin que tal afirmación haya sido desvirtuada, es necesario especificar la cuota indivisa que corresponde a cada uno de los compradores.

Además, conforme a la Resolución de 10-1-2004, tal defecto, por exigencias del tracto sucesivo, impide la inscripción de la escritura de hipoteca posterior.

Resoluciones de 12-1 y 10-2-2004

(BOE 1 y 24 3-2004)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

SEGREGACIÓN. LICENCIA. DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Es posible su obtención por dicho procedimiento pero, en el presente caso, no están debidamente justificados los requisitos exigidos, ya que no cabe el juego del silencio positivo respecto de una petición que había sido previamente desestimada en forma expresa.

Reitera, pues, la Resolución de 28-5-2003 (ver Boletín, núm. 94, julio-agosto de 2003, págs. 2198 a 2201).

Resolución de 15-1-2004

(BOE 1-3-2004)

Registro de la Propiedad de Villajoyosa

PROPIEDAD HORIZONTAL. RESERVA DE DERECHO A REALIZAR CONSTRUCCIONES FUTURAS. RENUNCIA A CAMBIO DE UNA DETERMINADA PORCIÓN SEGREGADA. CAUSA.

La aclaración de determinadas disposiciones estatutarias del régimen de propiedad horizontal, ciertamente configurado de manera muy confusa, no tiene por qué tener una causa distinta de lo que la propia aclaración supone. Pero es que, además, en el caso presente existen recíprocas prestaciones, puesto que la entidad constituyente del régimen de propiedad horizontal se atribuye la propiedad de lo segregado y renuncia al uso de la facultad de vender sobre el terreno no construido que no ha sido objeto de segregación, que queda entonces como elemento común normal, por lo que existen prestaciones de ambas partes que dan al contrato el carácter de oneroso. Cuestión distinta es que la causa expresa del contrato sea o no cierta, pero éste es un problema que escapa de la calificación del Registrador.

Resolución de 20-1-2004

(BOE 1-3-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

COMPRAVENTA. REPRESENTACIÓN. CALIFICACIÓN DE SUFICIENCIA DE FACULTADES REPRESENTATIVAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 27 DE DICIEMBRE.

Conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada, consistente en una compraventa en la que los vendedores están representados por un apoderado facultado en virtud de poder del que se testimonian sus particulares en los términos que resultan de los hechos de la Resolución que se comenta, es inscribible dicha escritura al haberse insertado las facultades representativas pertinentes al otorgamiento, conforme a lo prescrito en el artículo 166 del Reglamento Notarial, y mediar la aseveración del

Notario, relativa a que en lo omitido no hay nada que restrinja o modifique lo inserto, no pudiendo basarse la calificación registral en meras conjeturas que no se ajustan a los términos propios en que quedaron insertas las facultades conferidas al apoderado.

Resolución de 21 y 23-1-2004
(BOE 9 y 8-3-2004)

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

PERMUTA. LEGITIMACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO SUSTANTIVO, QUE RESULTA DEL PROPIO DOCUMENTO CALIFICADO.

Presentada en el Registro una escritura por la que un Ayuntamiento adjudica ciertas fincas a una sociedad mercantil como consecuencia de un convenio urbanístico suscrito entre aquél y determinados señores, y habiendo cedido sus derechos estos últimos a la expresada sociedad en virtud de otra escritura —cesión que fue aprobada por dicho Ayuntamiento—, no cabe acceder a la inscripción porque, aunque el principio de legitimación registral juega a todos los efectos legales, la presunción *iuris tantum* que el mismo establece, cede frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, que exige estar a la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente cuando la validez del acto realizado queda jurídicamente comprometida por la propia manifestación de los otorgantes; extremo este sujeto a la calificación registral, máxime cuando se reconoce la existencia de dos transmisiones distintas y sucesivas, con las consecuencias de índole material y tributaria que de ello se deriva.

Resolución de 24-1-2004
(BOE 8-3-2004)

Registro de la Propiedad de Béjar

EXPEDIENTE DE DOMINIO. INMATRICULACIÓN DE VIVIENDA QUE FORMA PARTE DE UN EDIFICIO.

No es necesario que se constituya previamente el régimen de propiedad horizontal, pero sí el régimen de comunidad que exista, las normas que lo regularían y la cuota ideal de participación en la totalidad del edificio.

Resolución de 26-1-2004
(BOE 8-3-2004)

Registro de la Propiedad de La Estrada

HIPOTECA. CONSTITUCIÓN. SOLAR SEÑALADO COMO DOMICILIO PARA LA PRÁCTICA DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES A EFECTOS DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REAL HIPOTECARIA.

La omisión del domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones no afecta a la validez de la escritura de constitución de hipoteca, que

puede ser inscrita, pues tal requisito se requiere a los solos efectos de la ejecución directa sobre bienes hipotecados.

La fijación de un «solar» como tal domicilio debe reflejarse en el Registro, pues, a juicio del Centro Directivo, las dificultades que puedan surgir para la efectividad de las comunicaciones a practicar, sólo se desenvuelven en el ámbito del proceso de ejecución que, en su día y en su caso, se pueda entablar para la ejecución de la hipoteca.

Resolución de 27-1-2004

(BOE 8-3-2004)

Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedés

FINCA. EXCESO DE CABIDA. FALTA DE IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA ADICIONADA.

Procede la suspensión de la inscripción de un acta declarativa de exceso de cabida y declaración de obra nueva adicionada, porque de los certificados catastrales no resultan descritos los linderos de la finca en cuestión, lo que impide la perfecta identificación de la finca y la inscripción de su exceso de cabida, acentuándose la duda por el hecho de que la finca es el resto de diversas segregaciones anteriormente practicadas.

Resoluciones de 28 y 29-1-2004

(BOE 8-3-2004)

Registro de la Propiedad de Ayamonte

COMPRAVENTA. POR EXTRANJEROS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL.

Es inscribible una escritura por la que un subdito extranjero no comunitario adquiere ciertos inmuebles sin la autorización militar a que se refiere el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, pues el artículo 18 de dicha Ley exceptúa de la necesidad de dicha autorización a los centros y zonas de interés turístico a que se refiere la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, continuando subsistente en el presente caso la autorización militar previa y genérica concedida en su día al centro de interés turístico donde se hallan ubicadas las fincas en cuestión, de modo que la Ley 28/1991, que derogó a la Ley citada 197/1963, no tiene efectos retroactivos, porque la misma no lo dispone así expresamente.

Resolución de 30-1-2004

(BOE 9-3-2004)

Registro de la Propiedad de Salamanca, número 2

HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: SUSTITUTOS NO DESIGNADOS NOMINATIVAMENTE. PARTICIÓN REALIZADA ANTICIPADAMENTE POR QUIENES HAN LLEGADO A SER FIDEICOMISARIOS.

Para poder practicar la inscripción a favor de los fideicomisarios, no basta el solo testamento del causante, sino que se precisa un título adicional que

determine quiénes son efectivamente las personas en cuyo favor ha de operarse la sustitución fideicomisaria.

La partición realizada antes del evento restitutorio, por los que luego han llegado a ser efectivamente los únicos fideicomisarios, no necesitaría ser ratificada para su inscripción, una vez ocurrido dicho evento que determina la transmisión; sin embargo, en el presente caso, además de la falta de determinación de quienes sean los fideicomisarios efectivos, el documento fue otorgado por los fiduciarios llamados en segundo lugar, por sí y en representación de sus hijos menores, que eran los fideicomisarios futuros, no constando que todos ellos hayan ratificado, siendo ya mayores de edad.

Resolución de 31-1-2004

(BOE 8-3-2004)

Registro de la Propiedad de Haro

EXPEDIENTE DE DOMINIO. PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ADQUISICIÓN POR EL PROMOTOR DIRECTAMENTE DE LOS TITULARES REGISTRALES O DE SUS HEREDEROS.

Su inscripción debe rechazarse dada la interpretación restrictiva que debe prevalecer en la aplicación de las normas relativas a tal clase de expediente y, además, porque en el presente supuesto, dicho expediente no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues, en el presente caso bastaría para practicar la inscripción con la acreditación de ser herederos de los titulares registrales; acreditación, por otra parte, que también habrá debido de constar en el expediente, toda vez que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, al ser la inscripción contradictoria de menos de 30 años de antigüedad, exigiría que los causahabientes de los titulares registrales hubiesen sido citados personalmente.

Resolución de 2-2-2004

(BOE 20-4-2004)

Registro de la Propiedad de Mieres

PERMUTA. DE BIEN PATRIMONIAL. INEXISTENCIA DE LA MISMA. CONVENIO URBANÍSTICO. NECESIDAD DE SUBASTA PÚBLICA POR NO SER EL SUPUESTO CONTEMPLADO DE PERMUTA.

Solicitada la inscripción de una escritura de elevación a público de un convenio urbanístico otorgado por una sociedad y un Ayuntamiento por el cual éste cede en permuta dos fincas de naturaleza, a cambio de que la sociedad realice las obras de construcción de ciertas plazas de garaje en una plaza pública, no es inscribible la misma por ser exigible el requisito de enajenación mediante subasta pública prevenido en el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el artículo 80 del Texto Refundido de Régimen Local, pues el negocio no cabe calificarlo de permuta, pues la contraprestación del cesionario no es una obligación de dar una cosa, sino una obligación de hacer.

Resolución de 3-2-2004

(BOE 24-3-2004)

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

TRACTO SUCESIVO. SU REANUDACIÓN POR EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Existe reanudación del tracto sucesivo cuando son dos transmisiones las que se suplen con el expediente, como es el caso en que los titulares registrales vendieron a unos cónyuges y éstos, a su vez, a los promotores del expediente.

Resulta expresado el título de adquisición de los promotores del expediente, cuando en el mismo consta que aquéllos adquirieron en virtud de contrato privado de compraventa.

Sí cabe promover el expediente, aunque no conste en el Registro la cuota en la propiedad horizontal de la finca y, en tal caso, además, no podría inscribirse el título sin base en un procedimiento en el que hayan intervenido los demás titulares de las restantes entidades privativas.

Es necesario expresar la cuota ideal de cada promotor del expediente, en caso de condominio.

Cuando las inscripciones contradictorias son de menos de 30 años de antigüedad, debe expresarse en el expediente la forma en que se han hecho las notificaciones, extremo este sujeto a calificación.

Resolución de 8-2-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Arganda del Rey

RECURSO GUBERNATIVO. INTERPOSICIÓN DE UN ÚNICO RECURSO FRENTE A DOS CALIFICACIONES INDEPENDIENTES REFERIDAS A DISTINTOS DOCUMENTOS. INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN. REPRESENTACIÓN POR MANDATARIO VERBAL. RATIFICACIÓN.

La interrelación existente entre ambos documentos y razones de economía procesal permiten la apertura de un único expediente a los efectos del recurso gubernativo.

La peculiar condición del transmitente (un Ayuntamiento) no exime de la necesidad de justificar fehacientemente su previa adquisición, no siendo suficiente el simple acuerdo municipal de enajenación de la finca incorporado a la escritura de compraventa, sin expresar el título de adquisición. Podría haberse justificado con la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria o con el expediente administrativo tramitado para la enajenación.

La representación en virtud de mandatario verbal exige, o bien justificar auténticamente su existencia o bien la ratificación en tiempo oportuno del representado.

Resolución de 11-2-2004

(BOE 24-3-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 17

INMATRICULACIÓN, POR EXPEDIENTE DE DOMINIO. DUDA SOBRE SI LA FINCA CONSTA PREVIAMENTE INSCRITA.

Si el Registrador tiene dudas sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende es parte de otra ya inscrita —como así lo hizo constar aquél en la certificación pertinente que, en su día, expidió al efecto—, la cuestión no puede resolverse a través del recurso gubernativo, sino judicialmente, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 13-2-2004

(BOE 24-3-2004)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

HIPOTECA. INTERÉS VARIABLE: SU DETERMINACIÓN A EFECTOS HIPOTECARIOS. EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL. INSCRIBIBILIDAD.

Garantizado el interés variable a un tipo máximo fijado a «efectos hipotecarios», es inscribible la escritura por ajustarse al principio de determinación, ya que se ha fijado el límite a que puede ascender su cobertura hipotecaria, aun cuando a efectos personales se supere dicho tope, pues la expresión a «efectos hipotecarios» ha de entenderse como definición del alcance de tales intereses a los efectos del derecho real de hipoteca, con efectos, en tal sentido, tanto *inter partes* como *erga omnes*.

Es inscribible la adjudicación de una finca hipotecada en procedimiento extrajudicial ante Notario, pues la inconstitucionalidad de una norma y su expulsión del ordenamiento jurídico sólo puede producirse por una sentencia del Tribunal Constitucional, reiterándose, además, en esta Resolución los demás argumentos esgrimidos en otras Resoluciones anteriores, entre ellas, la de 24 de marzo de 2003 (ver Boletín núm. 92, abril-mayo de 2003).

Resolución de 14-2-2004

(BOE 24-3-2004)

Registro de la Propiedad de Tafalla

OBRA NUEVA. EXPRESIÓN DE LOS METROS CUADRADOS EDIFICADOS. LICENCIA.

Reflejada en la escritura la superficie de parcela ocupada, el número de plantas, la superficie construida en planta primera y la construida en la segunda, sí consta expresada y no es, por lo tanto, defecto, la falta de determinación expresa del total de metros cuadrados edificadas, pues se obtiene la misma por una simple suma.

No es defecto que la licencia municipal esté firmada sólo por el Alcalde y no por el Secretario del Ayuntamiento.

Resolución de 16-2-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Vigo, número 3

PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN. RESERVA DE FACULTADES POR EL PROMOTOR.

Inscrito un edificio en régimen de propiedad horizontal, habiéndose reservado en su día el promotor el derecho de independizar del terreno «excedentario» —lo edificado no agotaba todo el solar—, las parcelas de aprovechamiento del subsuelo, verificando para ello las segregaciones necesarias y realizando en ellas las construcciones que se estimen oportunas, no cabe realizar la segregación de una parcela de esa zona «excedentaria» sin consentimiento de la Comunidad de Propietarios, porque los estatutos no contemplan la segregación total de una parte del solar, sino únicamente las segregaciones necesarias para efectuar construcciones en el subsuelo.

Resoluciones de 17 y 18-2-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Nules, número 2

INMATRICULACIÓN. CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

A pesar de lo dicho en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cabe inmatricular una finca aunque la misma esté catastrada a nombre de la otorgante del título previo.

Nota: No aborda la Resolución cuestiones esenciales relacionadas con esta materia, por entender que no ha sido objeto del recurso gubernativo como son, si a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el título a inmatricular debe ser traslativo (cfr. art. 199.b de la misma Ley), y si las dos transmisiones necesarias pueden darse de manera prácticamente simultánea.

Resolución de 19-2-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar

CALIFICACIÓN: DOCUMENTO ILEGIBLE. EXTRANJEROS: ACREDITACIÓN DE SU DERECHO.

El Registrador tiene derecho a exigir que sea legible todo documento que esté sujeto a calificación, como ocurre en el presente caso, en que se incorpora a la escritura un poder ilegible.

El que alegue el derecho extranjero debe probarlo (salvo que el Registrador, bajo su responsabilidad, prescinda de dicha prueba por conocerlo).

Resolución de 20-2-2004

(BOE 22-4-2004)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 13

DERECHO DE USO. EN SUPUESTOS DE CRISIS MATRIMONIAL. SU NATURALEZA. INNECESARIEDAD DE FIJACIÓN DE PLAZO.

Entiende la Dirección General que el derecho de uso atribuido en los supuestos de crisis matrimonial no tiene la naturaleza de los derechos reales, pues la distinción entre derechos obligacionales y reales es propia de los

derechos patrimoniales y aquí se trata de un derecho de carácter familiar. Por ello, no es exigible la fijación de un plazo máximo de duración del derecho de uso que, además, concluirá, en todo caso, con la vida de su titular, siendo, por otra parte, susceptible de revocación por la autoridad judicial.

Nota: La DGRN entiende, además, que si bien lo determinante de una resolución judicial es el fallo, el mismo debe ser interpretado a la luz de sus Fundamentos de Derecho, de donde se deduce que hay una atribución del derecho de uso en el presente caso.

Por otra parte, se separa de su doctrina anterior que consideraba el derecho de uso, en estos casos, como un derecho real con clara eficacia *erga omnes* (cfr. Resolución de 1 de septiembre de 1998).

Resolución de 21-2-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

OBRA NUEVA (AUTOPROMOCIÓN) E HIPOTECA POSTERIOR POR PADRES TITULARES DE PATRIA POTESTAD PRORROGADA. IMPORTE DE LA HIPOTECA NOTABLEMENTE SUPERIOR AL DEL VALOR DECLARADO DE LA CONSTRUCCIÓN. NO EXISTENCIA DE UN ÚNICO NEGOCIO COMPLEJO. NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL.

Es evidente que en el caso que se examina hay un exceso en la cuantía del préstamo sobre el presupuesto de la obra nueva que puede obedecer, bien a un negocio diferente de la financiación que no se exterioriza en la documentación presentada, bien a la consideración de que, por el valor provisional de la obra nueva en construcción, se deja para la declaración de terminación de la obra la fijación definitiva de su coste. Es claro que en el primer caso no se justifica la causa compleja del negocio que permita prescindir de la autorización judicial. Pero tampoco, de darse la segunda circunstancia, puede decidirse en este momento acerca de la existencia de una vinculación entre ambos actos.

Nota: Parece ser que la Resolución da por sentado que la declaración de obra nueva es un acto de administración.

Resolución de 23-2-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Felanix

CALIFICACIÓN. DE DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS. HIPOTECA «ASEGURATIVA».

En materia civil y mercantil, el documento expedido por un tribunal extranjero necesita la resolución de la autoridad judicial española de otorgamiento de la ejecución: El Convenio de Bruselas sobre ejecución de sentencias extranjeras no exime que haya de aplicarse el Derecho español en cuanto a las categorías de las garantías reales.

Resolución de 27-2-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número 2

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

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

Resolución de 1-3-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Zamora, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOBRE BIEN GANANCIAL INSCRITO SÓLO A NOMBRE DEL CÓNYUGE FALLECIDO.

Si, como resulta de las alegaciones de las partes, la embargada es esposa del titular registral y la finca tiene el carácter de ganancial, como claramente expresa el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, en cumplimiento de la normativa vigente del Código Civil, disuelta la sociedad de gananciales (hecho que se produce por el fallecimiento de uno de los cónyuges —cfr. art. 1.392.1.º y 85 del Código Civil—), sólo puede anotarse el embargo si consta que la demanda ha sido dirigida contra ambos cónyuges o sus herederos.

Resolución de 2-3-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Pineda de Mar

INMATRICULACIÓN. TÍTULO PÚBLICO. TRACTO SUCESIVO.

Al ser privado el documento por el que el titular registral vende la finca cuya inmatriculación se pretende, no cabe practicar la inmatriculación, pues dicho documento no deja de ser privado por el hecho de haberse incorporado a un documento público.

Resolución de 3-3-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 16

ARRENDAMIENTOS URBANOS. TANTEO Y RETRACTO EN PLAZAS DE GARAJE: NO CABE.

El arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda.

Resolución de 4-3-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES.

En una escritura de desafectación de ciertos elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y venta posterior de los mismos, no es exigible registralmente la expresión en el acuerdo adoptado por unanimidad de los asistentes en reunión de junta general extraordinaria, que el mismo lo fue por los titulares registrales de los distintos departamentos privativos, pues se trata de un acto de junta como órgano colectivo de la comunidad, por lo que basta que la escritura sea otorgada por el Presidente de la misma sobre la base de una certificación expedida por su secretario, de la que resulte que el acuerdo pertinente fue adoptado por unanimidad de los asistentes y que se notificó a los ausentes, habiendo transcurrido el plazo legal sin que los mismos hayan formulado oposición, sin que pueda extenderse la calificación a las exigencias del tracto sucesivo, pues no se trata de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios.

El hecho de que el requirente del acta notarial sea un mandatario verbal de la comunidad de propietarios (que notifica el contenido de los acuerdos mediante copia del acta de la Junta) es intrascendente y, por ello, conforme a la legislación notarial no es imprescindible el juicio notarial de capacidad y legitimación (cfr. art. 197 del Reglamento Notarial).

Resolución de 5-3-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

ANOTACIÓN DE DEMANDA. DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD. TRACTO SUCESIVO.

No es admisible por carecer de trascendencia real inmobiliaria, al no producir alteración registral alguna y carecer de cobertura legal.

Además, está inscrita la finca a nombre de persona distinta del demandado.

Resolución de 6-3-2004

(BOE 15-4-2004)

Registro de la Propiedad de Palma del Condado

VIVIENDA FAMILIAR. ESTADO CIVIL. CONVIVENCIA MARITAL CON OTRA PERSONA.

Es inscribible una escritura de compraventa, a pesar de que no conste en la misma la manifestación del vendedor de que la finca transmitida no constituye su domicilio habitual, por entender la Dirección General que, si bien del Registro resulta que el transmitente está casado y en el título declara ser soltero, tal dato del estado civil es objeto de la publicidad registral ni está amparado por la legitimación registral, ni puede dar prevalencia al posible error padecido al reseñar tal circunstancia en virtud del título anterior que accedió anteriormente al Registro.

Nota: Se separa la Dirección General de su doctrina anterior que mantenía que, cuando se ha declarado una situación de estado civil y la misma consta en el Registro de la Propiedad, ha de estarse a lo publicado por el Registro.

Asimismo, ¿da a entender la Resolución que el artículo 1.320 del Código Civil sería aplicable también en el caso de parejas de hecho, con lo cual habría que pedir la declaración siempre?

Resolución de 9-3-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 2

INMATRICULACIÓN. POR EXPEDIENTE DE DOMINIO. IMPOSIBILIDAD DE SU UTILIZACIÓN ALTERNATIVA PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

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).

Resolución de 10-3-2004

(BOE 14-4-2004)

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

RECONOCIMIENTO. DE DOMINIO. PROPIEDAD FIDUCIARIA. CAUSA.

Presentada una escritura por la que una sociedad reconoce que el dominio que tenía sobre unas fincas es, en determinada proporción, de otra sociedad, de la que la primera era fiduciaria, pretendiendo el cambio de titularidad en dicha proporción, no es inscribible dicho título, pues el solo acuerdo de voluntades, aun cuando vaya seguido de la *traditio*, carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio, toda vez que se requiere un título material oneroso o gratuito, que ponga de manifiesto la contraprestación o la

liberalidad en cuya virtud se opera tal transmisión y cuyo título ha de ir seguido de la tradición.

Además, igualmente es exigible para la inscripción de todo título traslativo que aparezca claramente la causa onerosa o gratuita que lo determine, extremo que es también calificable por el Registrador.

Resoluciones de 11 y 15-3-2004

(BOE 14-4-2004)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESVINCULACIÓN DE PLAZA DE GARAJE.

Autorizado por los Estatutos, puede el titular desvincular el anejo, pero para que ello pueda ser realizado sin intervención posterior de la Junta hubiera sido necesario que en los Estatutos se hubieran descrito las plazas de garaje que se configuraban como anejos con todos los requisitos necesarios para su posterior conversión en elementos privativos. No siendo así, es precisa una modificación o complemento de los Estatutos, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes.

Resolución de 12-3-2004

(BOE 23-4-2004)

Registro de la Propiedad de Callosa d'EnSarriá

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. RECLAMACIÓN DE UNA CANTIDAD DE DINERO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No cabe la anotación preventiva de demanda cuando lo pretendido es simplemente el cobro de una cantidad de dinero; y si lo pretendido ha sido valer un crédito refaccionario, no es la anotación de dicho crédito una subespecie de la demanda, sino que para la anotación de aquél debe seguirse el procedimiento específico legalmente establecido.

La calificación registral de documentos judiciales se extiende a la aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva para evitar la indefensión de quien no ha sido parte en el procedimiento correspondiente.

Resolución de 22-3-2004

(BOE 23-4-2004)

Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga, número 2

SEGREGACIÓN. LICENCIA. OBRA NUEVA. COMPRAVENTA.

Es inscribible una escritura de segregación, declaración de obra nueva y venta de una finca rústica cuya superficie es inferior a la unidad mínima de cultivo, pero que goza de licencia municipal de segregación y construcción de vivienda unifamiliar aislada y ello aunque se haya declarado por la Consejería de Agricultura correspondiente (en este caso, Andalucía), la nulidad de

la segregación practicada, previa notificación a tal Consejería efectuada por el Registrador conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pues se trata de una porción segregada sobre la que se ha efectuado una construcción permanente de carácter no agrario (cfr. art. 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Prioritarias y se ha concedido por el Ayuntamiento la licencia correspondiente, sin que baste la declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura, y todo ello sin perjuicio de la impugnación de la licencia concedida.

Resolución de 23-3-2004
(BOE 26-4-2004)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9

PRIVATIVIDAD. CONFESIÓN DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL BIEN ADQUIRIDO POR AMBOS ESPOSOS E INSCRITO COMO GANANCIAL. ERROR EN EL TÍTULO ANTERIORMENTE INSCRITO: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

No es inscribible una escritura de confesión o reconocimiento de privatividad de determinados bienes adquiridos en su día por ambos cónyuges con carácter ganancial, pues si existió error en el título de adquisición que conllevó, consecuentemente, error en el Registro en cuanto a la naturaleza del bien comprado, será necesario para la rectificación registral la declaración expresa por todos los interesados del error padecido y la solicitud de tal rectificación, pero no la confesión de privatividad del bien, que sólo es posible realizarla por el cónyuge a quien perjudica la misma respecto de un bien en cuya adquisición no hizo confesión o aseveración alguna.

Resolución de 24-3-2004
(BOE 27-4-2004)

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina

ACCIÓN REINVIDICATORIA. SENTENCIA FIRME (EJECUTORIA). INNECESARIEDAD DE PRESENTAR MANDAMIENTO AL RESPECTO. IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: IMPROCEDENCIA DE LA INVOCACIÓN EN EL INFORME DE DEFECTOS NO ALEGADOS EN LA NOTA.

Presentado testimonio de una sentencia por la que, habiéndose allanado los demandados, se declara la propiedad de una finca a favor del actor como consecuencia del ejercicio de una acción reivindicatoria, dicho testimonio es suficiente para practicar la inscripción, sin necesidad de que se presente mandamiento, pues se trata de una ejecutoria (documento público y solemne en que se recoge una sentencia firme); sin que, por otra parte, sea obstáculo para su despacho el que la sentencia se refiera a dos fincas, cuando, según la demanda, era sólo una, pues los autos aclaratorios que se acompañan a la sentencia identifican la finca a que la demanda se refiere; no pudiendo, además, el Registrador alterar la nota de calificación alegando en el informe defectos no reflejados en dicha nota, como los pretendidos de falta de identificación de la finca en cuestión y la no expresión de la causa en el documento calificado.

Resolución de 25-3-2004

(BOE 27-4-2004)

Registro de la Propiedad de Lleida, número 4

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: SUSCEPTIBILIDAD DE SU PRÁCTICA CUANDO LLEVA ÍNSITA UNA ACCIÓN CIVIL CON TRASCENDENCIA REAL INMOBILIARIA. TRACTO SUCESIVO.

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 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 26-3-2004

(BOE 27-4-2004)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

IDENTIDAD DE PERSONA. NECESIDAD DE QUE HAYA IDENTIDAD ENTRE EL OTORGANTE Y EL TITULAR REGISTRAL.

Inscrita una finca en proindiviso, a favor de unos cónyuges españoles y un subdito francés, con tarjeta de residencia, cuyo número se expresa, y, presentada posteriormente escritura en la que se extingue dicha comunidad, en la que interviene dicho subdito francés representado verbalmente, acompañándose la escritura de ratificación de este último en la que declara que es residente en Francia, expresándose el número de identidad francés, no es inscribible dicha escritura por no estar acreditada la identidad entre el titular registral y dicho otorgante, y ello a pesar del juicio de identidad del Notario, pues los documentos de identificación son distintos y diferentes los números identificativos, debiendo, por lo tanto, acudir a la documentación oportuna para lograr tal identificación.

Resolución de 29-3-2004

(BOE 29-4-2004)

Registro de la Propiedad de Molina de Segura

LEGADO. SU ENTREGA POR CONTADOR PARTIDOR, SIN INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS. FACULTADES DEL MISMO.

Presentada una escritura en la que el albacea-contador partidor de dos herencias, causadas por fallecimiento de los cónyuges que testaron con igual contenido, hace entrega del legado de bienes concretos de carácter ganancial a un legionario, en pago de sus derechos como tal, sin que intervengan los restantes legionarios, manifestando aquél que son los únicos bienes, y que no

hay deudas y que los prelegados hechos en el testamento por los causantes a favor de los demás legitimarios son ineficaces por haber sido donados en vida los bienes prelegados, no es necesario el consentimiento de los demás legitimarios ni la realización de partición alguna, dadas las circunstancias concurrentes, la suficiencia de las manifestaciones hechas por el albacea contador-partidor, y resultar la inexistencia de perjuicio para aquéllos y tratarse de una entrega obligada, declarando la Dirección General que, entre las facultades del contador partidor, se comprenden la de interpretar el testamento, análisis sobre la inoficiosidad de donaciones y la colación, recordando, además, el Centro Directivo, como el testador, aun existiendo legitimarios, puede distribuir la totalidad de los bienes en legados, aun existiendo legitimarios.

Registro Mercantil

Por ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 15-1-2004
(BOE 9-3-2004)
Registro Mercantil de Madrid XVII

FACULTAD CERTIFICANTE.

La facultad de certificar los acuerdos de juntas no es delegable y, por tanto, corresponde al administrador único con cargo inscrito, no a un apoderado.

Resolución de 18-2-2004
(BOE 30-3-2004)
Registro Mercantil de Madrid I

CUENTAS ANUALES. CIERRE DEL REGISTRO POR FALTA DE DEPÓSITO DE UNEJERCICIO ANTERIOR.

En tanto las cuentas de un ejercicio determinado no hayan sido depositadas, el Registro permanece cerrado sin que puedan depositarse las cuentas del ejercicio siguiente.

Resolución de 19-2-2004
(BOE 30-3-2004)
Registro Mercantil de Madrid XV

CUENTAS ANUALES. AUDITOR SOLICITADO POR LA MINORÍA.

Reitera doctrina anterior en el sentido de que no puede efectuarse el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el informe del auditor cuando, tratándose de una sociedad no obligada a verificación contable, su nombra-