

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

POR JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 26-9-2003

(*BOE* 5-11-2003)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DE LAS CANTIDADES INICIALMENTE GARANTIZADAS. SU CONSTANCIA POR NOTA MARGINAL. PRIORIDAD REGISTRAL.

El exceso devengado por intereses y costas durante la tramitación del procedimiento ejecutivo ordinario, respecto de las cantidades inicialmente anotadas, debe hacerse constar por nota al margen de la anotación preventiva de embargo practicada y que es registralmente la base de la ejecución, y ello a pesar de que existan otras anotaciones de embargo posteriores, pues la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo él queda afecto por la traba al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se decreta el primer embargo. Sólo la suma que consta en la anotación es límite de responsabilidad del bien embargado en beneficio de quien haya adquirido el bien trabado en otra ejecución, quedando excluidos los terceros poseedores adquirentes voluntariamente del deudor embargado, afectando, incluso, a los adquirentes en enajenación forzosa las variaciones de las cantidades que por nota al margen de la anotación de embargo que sirva de soporte registral a la ejecución, se hayan hecho constar por nota al margen de la misma, antes de la inscripción de su adquisición en enajenación forzosa.

Tal constancia por nota al margen de la anotación de embargo que sirve de base registral para la ejecución, no implica la pérdida de la prioridad registral de la misma, mientras continúe vigente.

Resolución de 27-9-2003

(BOE 5-11-2003)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE EMBARGO PREVENTIVO. TRACTO SUCESIVO. IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN HECHA EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO, DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS BIENES DEL CONSORTE POR LAS DEUDAS PERSEGUIDAS CONTRA EL DEUDOR.

Seguido procedimiento administrativo de apremio contra un cónyuge, como administrador de una sociedad, por impago de deudas tributarias de ésta, y derivándose ejercicio de acción de responsabilidad contra aquél, no cabe admitir que pueda acordarse el embargo preventivo de bienes de su consorte, ya que la responsabilidad de los bienes de este último por las deudas perseguidas no puede acordarse en el procedimiento de apremio, sino que debe ser declarada a través del procedimiento declarativo correspondiente.

Resolución de 29-9-2003

(BOE 5-11-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 4

APODERAMIENTO. HIPOTECA. FACULTADES DEL APODERADO PARA CONSTITUIR HIPOTECA CONFORME AL ARTÍCULO 217 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, SOBRE FINCA ADQUIRIDA POR ÉL Y EL PODERDANTE POR MITADES INDIVISAS, EN GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO CONCEDIDO AL MISMO Y AL PODERDANTE SOLIDARIAMENTE.

Conferido poder a una persona para que en nombre del apoderado pueda «comprar toda clase de bienes muebles e inmuebles, o participaciones indivisas de los mismos, ...y gravarlos en garantía de cualquier obligación que contraiga, incluso préstamos que podrá concertar en su nombre el propio apoderado y en el del otorgante (poderdante), estipulando libremente los intereses, condiciones y demás pactos...», es inscribible una escritura de hipoteca, constituida conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, sobre una finca adquirida por ambos, por mitades indivisas, en garantía de un préstamo concedido a los mismos, conjunta y solidariamente, y ello como se infiere de la interpretación literal del poder y de otros criterios hermenéuticos, dado que la facultad de gravar y obligar no cabe que sea interpretada desvinculada de la de adquirir, aunque expresamente no se establezca tal conexión, pues la forma de financiar la compraventa se logra con la prestación de la máxima garantía, tanto en el plano obligacional como real.

Resolución de 30-9-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

HIPOTECA. UNILATERAL. DETERMINACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DE LA MISMA.

A juicio del Centro Directivo, es inscribible una escritura de constitución de hipoteca unilateral a favor de la Agencia Tributaria sobre dos fincas en garantía de la deuda procedente de una liquidación contra la que se había interpuesto reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional correspondiente, y en la que se pactó, tras sucesivas rectificaciones, que la hipoteca «tendrá de vigencia el tiempo que dure el acuerdo de suspensión del pago de la deuda, es decir, hasta la resolución definitiva..., pudiendo prorrogarse a la vía jurisdiccional hasta la decisión firme del Tribunal Supremo...», pues la obligación garantizada existe, si bien sujeta a término incierto de exigibilidad, pero que necesariamente ha de llegar y que será aquél en que se produzca una resolución firme en el procedimiento iniciado o en los posteriores posibles. Además —siempre según criterio de la Dirección General— la obligación garantizada prescribirá en su caso, aunque registralmente no resulte la fecha del inicio del cómputo del plazo, pudiendo cualquier interesado instar la constancia en el Registro del nacimiento de la obligación o el cumplimiento de la condición.

Resolución de 1-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 9

RECURSO GUBERNATIVO. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA SU INTERPOSICIÓN. OPCIÓN DE COMPRA. SU TRANSMISIÓN.

Para que se pueda interponer recurso gubernativo es necesario que el recurrente adjunte el documento original calificado o testimonio notarial del mismo, y si dicha exigencia no se cumple, debería devolverse el expediente al Registrador para que éste requiera al recurrente a fin de que en diez días subsane la falta.

Pudiendo configurarse el derecho de opción de compra como transmisible, no es posible que otra persona distinta del optante originario se convierta en comprador del bien en virtud de tal opción, si antes no media el previo negocio traslativo de dicho derecho.

Resolución de 2-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 24

RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO PARA SU INTERPOSICIÓN.

El recurso ha de entenderse interpuesto dentro de plazo cuando no resulta del expediente —por no acreditarse— cuando se practicaron las notificaciones pertinentes, ni tampoco consta su recepción, habiendo emitido el Registrador, además, informe sobre el fondo del asunto.

Inscrita una finca a nombre de una persona de nacionalidad británica, con su número de pasaporte y presentada una escritura de venta en la que la misma vende, compareciendo con tarjeta de residencia de número distinto, es inscribible la misma, pues los medios de identificación utilizados, al ser distintos en la compra y en la posterior venta, dan lugar a dicha discrepancia lógica.

Resolución de 13-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

GANANCIALES. PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO, Y NO GANANCIAL, DEL BIEN.

Inscrita una finca, como ganancial, a nombre de un cónyuge por haberla adquirido para su sociedad de gananciales, no cabe cambiar la naturaleza del bien por simple acta de manifestaciones en la que se pretende su constancia registral como privativo con base a que el dinero con el que se adquirió era procedente de la venta previa de una finca que era privativa del comprador, si no media la intervención de su esposa consintiendo, pues ni siquiera estimando que la finca adquirida fuese presuntivamente ganancial, sería siempre necesario para desvirtuar tal presunción, la prueba documental pública suficiente y, además, en el presente caso, la declaración actual del comprador iría en contra de sus propios actos al haber adquirido el mismo, en su día, para su sociedad de gananciales.

Resolución de 14-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 2

COMPRAVENTA POR EXTRANJEROS. ADQUISICIÓN REALIZADA CONFORME AL RÉGIMEN LEGAL DE SU NACIONALIDAD.

Es posible la inscripción a favor de unos cónyuges extranjeros que compran una finca con sujeción al régimen económico matrimonial propio de la legislación de su país, quedando diferido el problema de la acreditación de dicho régimen económico para el momento de la enajenación o gravamen posterior, pudiendo, incluso, quedar obviada la necesidad de que se exprese posteriormente dicho régimen en el supuesto de que tales actos dispositivos se realicen por los dos cónyuges (lógicamente, para el supuesto de anotaciones preventivas de embargo, se precisaría que fuesen demandados los dos cónyuges —si los dos son deudores—, o dirigir la demanda contra el cónyuge deudor con notificación a su consorte).

Resolución de 16-10-2003

(BOE 22-11-2003)

Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet

COMPRAVENTA. CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. VECINDAD CIVIL CATALANA.

No se precisa el consentimiento de los herederos forzosos del marido, de vecindad civil catalana al tiempo de su defunción, para la venta por su esposa viuda de una finca que esta última compró cuando entre ellos regía la sociedad legal de gananciales, y en cuya adquisición manifestó aquél, en su día, que el bien adquirido por su esposa era privativo de la misma, pues los de-

rechos legitimarios no recaen sobre el bien relicto, sino sobre el valor patrimonial correspondiente, dada la naturaleza de la legítima catalana y, además, porque los actos del causante —al haber confesado la privatividad del bien— vinculan a los herederos conforme a la Ley catalana, lo que permite que el cónyuge supérstite pueda disponer de la finca.

Resolución de 17-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Infiesto

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DUDA RESPECTO DE LA IDENTIDAD DEL TITULAR REGISTRAL.

Existe duda fundada acerca de si la demandada es la misma titular registral de la finca embargada cuando no coinciden el DNI expresado en el mandamiento con el que resulta del Registro, y ello a pesar de ser iguales su nombre y apellidos, por lo que procede suspender la práctica de la anotación.

Resolución de 18-10-2003

(BOE 25-11-2003)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 8

TRACTO SUCESIVO. INSCRIPCIÓN DE DERECHO DE USO EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL.

No es inscribible un derecho de uso adjudicado a uno de los cónyuges como consecuencia de una sentencia de divorcio sobre finca que no consta inscrita a nombre del otro cónyuge demandado, sino de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento, y, aunque el recurrente haya alegado que dicho tercero es una sociedad cuyos únicos accionistas fueron en su origen ambos esposos, y, que con posterioridad, la esposa deviene en única accionista porque dicha sociedad como tal no ha sido demandada.

Resolución de 24-10-2003

(BOE 22-11-2003)

Registro de la Propiedad de Trujillo

CANCELACIÓN. POR CADUCIDAD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

No puede procederse a la cancelación de determinadas inscripciones decretadas en un juicio declarativo, al haber caducado la anotación preventiva de demanda por la que el mismo se inició y hallarse inscritas las fincas a nombre de adquirentes posteriores, que no han sido parte en el procedimiento. Se reitera que la caducidad de las anotaciones opera automáticamente, aunque el asiento caducado no haya sido cancelado.

Resolución de 27-10-2003

(BOE 3-12-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

COMPRAVENTA. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ACTOS JUDICIALES Y DE DOCUMENTOS NOTARIALES. REPRESENTACIÓN POR EL JUEZ DE OFICIO Y POR REBELDÍA DEL DEMANDADO.

No cabe inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, consecuencia de la demanda interpuesta por los compradores contra los ignorados herederos de los vendedores, en la que el Juez interviene en rebeldía de dichos herederos desconocidos, pues en este caso la herencia, como patrimonio que carece transitoriamente de titular, no ha sido parte en el proceso al haberse prescindido del procedimiento legalmente establecido, consistente en nombrar un administrador que la represente y con quien debiera haberse sustanciado aquél, lo que es calificable por el Registrador, dada la inadecuación entre la resolución recaída y el procedimiento previsto por la Ley.

Aunque la calificación registral de las actuaciones judiciales no se extiende a la legitimación procesal ni a los trámites del procedimiento, sin embargo, su ámbito sí abarca la apreciación relativa a que el titular registral haya sido parte en el procedimiento, aunque no cabe entrar en el modo de realizar el emplazamiento.

A pesar de que el Juez intervino en la escritura representando al rebelde en ejercicio de su potestad jurisdiccional, su intervención tiene un efecto representativo por lo que el Notario autorizante debió dar fe de su legitimación —cosa que no hizo—; extremo este de la representación que es calificable registralmente.

Resolución de 28-10-2003

(BOE 3-12-2003)

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 2

DIVISIÓN HORIZONTAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR. NECESIDAD DE ACCESO A TRAVÉS DE UN ELEMENTO COMÚN O A LA VÍA PÚBLICA.

La Dirección General vuelve a reiterar, según su criterio, que el hecho de que se trate de una vivienda unifamiliar no debe implicar prohibición de que sobre la misma se configure un régimen jurídico adecuado, como es su constitución en régimen de propiedad horizontal, resultando así viviendas para que puedan ser utilizadas por más de una familia, debiendo accederse a la inscripción solicitada.

Al tener salida el departamento privativo cuestionado por el resto de la parcela —que es un elemento común indubitado—, es inscribible también el título, pues no cabe sostener que la escritura pública no especificaba si aquél tenía salida a la vía pública o a un elemento común.

Resolución de 3-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

HERENCIA. RENUNCIA.

Permitiendo el artículo 889 del Código Civil la renuncia parcial al legado y al ser la renuncia un acto unilateral y sin contraprestación por parte del favorecido, ante la duda de si lo querido ha sido renunciar a todo o parte de lo dejado por el testador, la aplicación del artículo 1.289 de dicho Cuerpo Legal conduce a la conclusión de entender que la renuncia es parcial, por la interpretación de la menor transmisión de derechos e intereses.

Resolución de 5-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Santander, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE DEMANDA. CANCELACIÓN.

Es necesaria la justificación de la previa presentación del documento al pago del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora competente para su liquidación, pues dicha sujeción, incluso si concurre duda al respecto, puede ser apreciada por el Registrador en uso de sus facultades calificadoras, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 6-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 25

TRACTO SUCESIVO. FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA DEMANDA INTERPUESTA QUE PRETENDE SE DECLARE LA INEXISTENCIA DE SERVIDUMBRE EN ELEMENTO PRIVATIVO DE UNA DIVISIÓN HORIZONTAL.

No es inscribible un mandamiento dictado en ejecución de sentencia en el que se ordena se practique la inscripción de la inexistencia de una servidumbre en el folio abierto a una finca dividida horizontalmente, porque la demanda se ha dirigido contra la sociedad promotora y encontrándose ya las fincas afectadas inscritas a nombre de personas distintas de la demandada.

Resolución de 7-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 1

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. AGRUPACIÓN. COMPRAVENTA DE VARIAS FINCAS QUE CONSTAN YA INSCRITAS COMO UNA SOLA AL HABERSE AGRUPADO LAS MISMAS.

Vendidas varias fincas en escritura cuando ya se había otorgado e inscrito otra de agrupación de las mismas, es inscribible la compraventa de una participación indivisa de las fincas agrupadas, si del Registro resulta que los que vendieron dicha participación son los mismos que aparecen ahora como titulares de la finca resultante de la agrupación y existe plena concordancia entre aquéllas y esta finca.

Nota.—En el Fundamento de Derecho 1, la Resolución confunde terminológicamente «finca agrupada» con «finca resultante de la agrupación».

Resolución de 8-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 3

PRIORIDAD. DIVISIÓN HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE LA MISMA, AUN NO INSCRITA, ESTANDO VIGENTE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN, ENCONTRÁNDOSE PRESENTADA POSTERIORMENTE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UNO DE SUS PISOS.

Procede suspender la práctica del asiento correspondiente de una escritura de venta de un piso perteneciente a una propiedad horizontal, por falta de previa inscripción de una escritura de modificación de dicha propiedad horizontal, que consta presentada con anterioridad a aquélla y que se encuentra retirada, pues la regla general es que el Registrador ha de despachar los documentos referentes a la misma finca por el orden de su presentación, sin que, además, el Registrador pueda saber, por encontrarse retirado, en qué medida puede afectar el documento previo al posterior.

Resolución de 10-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 4

RECTIFICACIÓN. DEL REGISTRO. ERROR MATERIAL.

El error material es susceptible de rectificación sin necesidad del consentimiento unánime de todos los interesados ni de resolución judicial subsidia-ria, como sucede en el caso de la Resolución.

Resolución de 11-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 2

COMPRAVENTA. APROVECHAMIENTO POR TURNOS.

Es inscribible la venta de una cuota indivisa de un apartamento que da derecho a su titular al uso exclusivo durante un cierto tiempo del año, cuando el régimen jurídico del apartamento, que ya figura inscrito, no ha sido adaptado a la Ley de Aprovechamiento por turnos, por lo siguiente: *a)* la facultad de disponer que emana del propio derecho de propiedad; *b)* las prohibiciones

son de interpretación estricta; c) la imperatividad de la adaptación a la citada Ley tiene su propia sanción en su D.T. 3.ª; d) La propia D.T. 2.ª prevé la coexistencia del régimen preexistente y el adaptado, y e) el principio de legitimación, que juega a favor del titular registral.

Resolución de 12-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

TRACTO SUCESIVO. PAGO DEL IMPUESTO.

No es inscribible el testimonio de una sentencia por la que se declara el dominio de una finca por usucapión a favor de un marido en procedimiento seguido contra persona que no es su cónyuge cotitular ganancial (ya fallecido anteriormente), y ello por haberse seguido el procedimiento contra persona distinta de la expresada titular registral fallecida, y no haberse entablado la demanda contra sus herederos, bastando, para poder inscribir el título, aportar el pertinente título sucesorio a los efectos de comprobar que la demandada era la única heredera de dicha titular registral.

Es necesaria la justificación de la previa presentación del documento al pago del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora competente para su liquidación.

Resolución de 13-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 9

CANCELACIÓN. DE CARGAS POSTERIORES A LA ANOTACIÓN PREVIA DE EMBARGO YA CADUCADA AL TIEMPO DE LA PRESENTACIÓN DEL TESTIMONIO DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN Y DEL MANDAMIENTO CANCELATORIO.

No cabe cancelar las mismas por haber mejorado de rango por haber caducado la anotación de embargo previa en que se basa la ejecución al tiempo de presentarse el testimonio del auto de adjudicación.

Se reitera doctrina anterior, en virtud de la cual, encontrándose caducada la anotación preventiva de embargo en que se basaba registralmente la ejecución ordinaria al tiempo de presentarse el testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento cancelatorio de cargas, los asientos posteriores mejoran de rango y ya no pueden ser cancelados.

Resolución de 14-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Tarragona, número 3

TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL. DEL DEFECTO COMO SUBSANABLE Y NO INSUBSANABLE.

Para inscribir la aprobación del remate a favor de determinada persona a consecuencia de la subasta pública de una finca respecto de la que un copropietario ha ejercido la acción de división de cosa común, se precisa que el inmueble conste inscrito a nombre del comunero actor y de los demás copropietarios demandados, por exigencia lógica del principio de tracto sucesivo; si bien el defecto debe calificarse como subsanable, y no insubsanable, pues como resulta de la propia sentencia, los comuneros, tanto actor como demandados, son propietarios de la finca al ser los herederos del heredero del titular registral.

Resolución de 15-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Cuéllar

EXPEDIENTE DE DOMINIO. DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

No es inscribible el testimonio de un auto recaído en expediente de dominio reanudador del tracto sucesivo cuando el promovente, titular de una cuota indivisa de una finca, basa su título en una escritura de compra por la que adquiere las cuotas restantes a los demás comuneros, de los que algunos son titulares registrales y otros herederos de titulares ya fallecidos, porque, en tal supuesto, aquél trae causa directa de los titulares registrales, no habiendo, por otra parte, verdadera interrupción del tracto cuando el promotor adquiere de los herederos del titular registral.

Resolución de 17-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 3-II

RECURSO GUBERNATIVO. COMPRAVENTA. DOCUMENTO PRIVADO. RATIFICACIÓN.

Considera la Dirección General que, en la nota de calificación, junto con la expresión de los defectos, debe hacerse constar también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que así puedan hacerse efectivas las garantías del interesado, por si el mismo quiere interponer recurso.

Si en la escritura se consigna el negocio documentado en su totalidad y se garantiza la autenticidad del consentimiento, no es preciso aportar el documento privado.

Resolución de 18-11-2003

(BOE 18-12-2003)

Registro de la Propiedad de Álor

RECURSO GUBERNATIVO. SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA PREVIA A LA COMPRAVENTA.

Si el recurrente no es una de las personas legitimadas para impugnar la calificación registral ni ostenta notoriamente su representación, debe accredi-

tar ésta de forma auténtica, pudiendo subsanarse dicha falta de acreditación en plazo no inferior a diez días en el momento inicial de la tramitación del recurso.

Por otra parte, la no aportación del título original que fue calificado o de copia auténtica o testimonio del mismo, es defecto formal dentro de la tramitación del recurso.

No obstante dichos defectos formales, la Dirección General entra en el fondo del asunto, entendiendo que un simple informe o certificado del Ayuntamiento que se limita a indicar cuál es la parcela mínima de regadío en determinado término municipal, no puede suplir, en el caso de segregación, la acreditación del otorgamiento de la oportuna licencia o la declaración expresa de su innecesariedad.

Resolución de 19-11-2003

(BOE 29-12-2003)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

COMPRAVENTA. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES.

Presentada una escritura de compraventa en la que el comprador se limita a manifestar que está casado en régimen de separación de bienes, sin acreditar la práctica del asiento pertinente en el Registro Civil correspondiente y en la que sólo consta la vecindad actual del mismo, entiende la Dirección General que tal defecto (falta del oportuno asiento en el Registro Civil de dicho régimen) no puede ser confirmado pues, a su juicio, el régimen de separación de bienes puede regir por Ley, y no necesariamente, por pacto, en cuyo caso no cabe exigir su indicación en el Registro Civil.

Resolución de 20-11-2003

(BOE 24-12-2003)

Registro de la Propiedad de Purchena

EXCESO DE CABIDA. OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN.

No cabe la inscripción del exceso de cabida de una finca que fue inmatriculada un año antes, pretendiendo amparar dicho exceso sobre la base de la misma certificación catastral descriptiva y gráfica que se aportó para la práctica de la inmatriculación y que, si bien sus términos se entienden eran coincidentes con los del título inmatriculador, sin embargo en modo alguno ampara la nueva medición del inmueble.

En una ampliación de obra nueva queda cumplido el requisito de exigencia de certificación técnica acreditativa de que la obra nueva declarada se ajusta a la licencia concedida, cuando aquélla contiene la edificación resultante tras la ampliación y el técnico manifiesta la concordancia entre la descripción y la licencia otorgada.

Resolución de 21-11-2003

(BOE 25-12-2003)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 4

HIPOTECA. RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA AÚN NO INSCRITA POR LA VÍA DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.

Es inscribible una escritura de constitución de hipoteca en la que se contiene una diligencia por la que el Notario autorizante, al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, rectifica la cobertura hipotecaria de gastos y costas pues, aunque la fijación del límite de la cobertura hipotecaria por los distintos conceptos es uno de los aspectos básicos que configuran la hipoteca y sólo los otorgantes pueden fijar su contorno, sin embargo, en el presente caso, siendo cinco las fincas hipotecadas y, a pesar de que erróneamente en la escritura antes de su rectificación quedó una cantidad pendiente de distribución por tal concepto entre los inmuebles hipotecados, en relación con el total globalmente garantizado, la subsanación operada se limita a distribuir de modo igual las cantidades pendientes de asignación en relación con la cobertura hipotecaria fijada para cada una de ellos en relación con la responsabilidad hipotecaria global de las cinco fincas antes de su distribución, como igualitaria había sido originariamente la distribución de los importes globales de ambos conceptos de costas y gastos.

Resolución de 22-11-2003

(BOE 29-12-2003)

Registro de la Propiedad de Valoria la Buena

HERENCIA. PARTICIÓN. FALTA DEL DNI DE UN HEREDERO MENOR DE CATORCE AÑOS.

Es inscribible una escritura de elevación a público de un cuaderno particional en la que comparece la viuda del causante y el defensor judicial de sus hijos menores, uno de los cuales es menor de catorce años y carece de DNI, pues la normativa reguladora de dicho documento sólo exige su obligatoriedad para los mayores de dicha edad.

Resolución de 24-11-2003

(BOE 29-12-2003)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6

PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS. INSCRIBIBILIDAD DE UNA DE LAS CLÁUSULAS DEL TÍTULO CONSTITUTIVO.

Contenida en una escritura de constitución de propiedad horizontal una cláusula estatutaria por la que el promotor se reserva la posibilidad de instalar y mantener, acceder a ellos una vez instalados, incluso después de vendidos todos elementos privativos, rótulos anunciadores, antenas colectivas y otros elementos similares sobre la cubierta del edificio, considera la Dirección General que sería inscribible dicha cláusula por no ser contraria a la Ley,

pues la constitución del expresado derecho no impediría la función esencial que caracteriza a la cubierta como elemento común y, además, porque no se puede tildar de abusiva la misma, porque no implica un desequilibrio importante de las prestaciones, como exige el artículo 10 bis 1 de la Ley de Consumidores y Usuarios, ni guarda analogía con ninguna de las cláusulas previstas en la D.A. 1.^a de dicha Ley. Pero dicha cláusula no puede acceder al Registro por vulnerar el principio de especialidad, al no precisarse los contornos mínimos que perfilan dicho derecho.

Registro Mercantil

POR ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 2-10-2003
(BOE 5-11-2003)
Registro Mercantil de Almería

JUNTA GENERAL. LUGAR DE CELEBRACIÓN.

Una vez constituida la junta en el sitio designado en la convocatoria, se puede proceder a un cambio del lugar en que continúe la reunión dentro de la misma localidad, en virtud del acuerdo unánime de los asistentes a la junta ya iniciada.

Resolución de 15-10-2003
(BOE 22-11-2003)
Registro Mercantil de Barcelona, número XVI

EXCLUSIÓN DE SOCIO.

Valoración de las participaciones que se amortizan.
El artículo 100 de la LSRL, que regula la valoración, se refiere al acuerdo que pueden lograr las partes —socio excluido y sociedad— y no al acuerdo logrado en junta por los restantes socios, pues ello constituiría una decisión unilateral de parte interesada.

Resolución de 22-10-2003
(BOE 25-11-2003)
Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife

APORTACIÓN SOCIAL. APORTACIÓN DINERARIA.

La fecha del depósito de la aportación dineraria no puede ser anterior en más de dos meses a la del acuerdo de aumento de capital, pero puede ser posterior a dicho acuerdo y anterior a la fecha de la escritura.