

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

POR JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 22-7-2003

(*BOE* 22-9-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

GANANCIALES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL ADQUIRIDA POR LA ESPOSA ANTES DE LA REFORMA DE 1975 DEL CÓDIGO CIVIL, HABIENDO MEDIADO, PREVIAMENTE A LA ADQUISICIÓN, SEPARACIÓN DE HECHO DE LOS CÓNYUGES Y PACTADO LOS MISMOS, EN ACTA NOTARIAL, «LA MÁS AMPLIA SEPARACIÓN».

No es inscribible una escritura de manifestación de herencia otorgada por la heredera única en la que la misma se adjudica una finca que consta inscrita a favor de la entonces compradora y de su cónyuge para su sociedad conyugal, cuyo inmueble fue adquirido por dicha compradora bajo la vigencia del Código Civil —según la redacción dada al mismo por la reforma de 1958 y antes de 1975—, previo reconocimiento por los expresados cónyuges, mediante acta notarial y antes de la compraventa, que desde hace varios años estaban separados de hecho, concediéndose «ambos la más amplia separación», pactándose también en instrumento público a favor de la esposa —posteriormente adquirente— licencia y poder con facultades amplísimas respecto de los bienes propios de la misma en los términos que resultan expuestos en la resolución que se comenta, y ello porque, a pesar de que tal pacto de separación y poder que lo complementa, da amplísimas facultades a la esposa que posteriormente adquirió, lo cierto es que en ningún momento se dice ni consta que los bienes con los que operó la misma fuesen de su patrimonio privativo, por lo que rige la presunción de ganancialidad al tiempo de tal adquisición y, en consecuencia, para rectificar el carácter del bien será necesario el consentimiento de los interesados o, en su caso, resolución judicial.

Resolución de 1-9-2003

(BOE 14-10-2003)

Registro de la Propiedad de Moguer

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. TRACTO SUCESIVO.

No cabe practicar anotación preventiva de dominio público marítimo-terrestre cuando en el procedimiento correspondiente no ha tenido intervención el titular registral.

Resolución de 2-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata

CANCELACIÓN. DE UNA INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA POR NULIDAD DE LA MISMA DECLARADA EN PROCESO PENAL.

No cabe practicar la cancelación de una inscripción de compraventa cuya nulidad ha sido declarada dentro del ámbito de un proceso penal, si no consta el consentimiento del titular registral o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata, dado el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribiera la indefensión.

Resoluciones de 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003

(BOE 13-10-2003, 14-10-2003)

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2

CANCELACIÓN. DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR CADUCIDAD.

Gravada una finca con una anotación preventiva de embargo letra A) sin que conste la cifra de responsabilidad y complementada dicha anotación mediante la practicada bajo la letra C), existiendo otra anotación de embargo intermedia letra B), ajena al recurso, no es posible la cancelación por caducidad de la anotación letra C), ya que la misma se halla vigente y, además, contiene todos los datos necesarios para la eficacia del procedimiento correspondiente y para su vigencia como asiento independiente, sin que la cancelación, en su caso, de aquella anotación letra A) —cuestión esta que no se ventila en el recurso— arrastre la de la C).

Resolución de 10-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Motril, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO. PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA.

Es inscribible un auto recaído en expediente de dominio tramitado para la constancia registral del exceso de cabida de una finca en la que el Registrador aprecia lo siguiente: *a)* que no han sido citados todos los titulares de los predios colindantes, según resulta de la descripción de la finca; *b)* que existen dudas fundadas sobre la identidad de la misma, y *c)* que existe presentada antes un acta previa de ocupación por la que se expropia un trozo de dicha finca, cuya acta no ha sido tomada en cuenta en la tramitación del expediente. Y ello, porque: 1. Las descripciones de las fincas no hacen fe de que los titulares de los predios colindantes sean realmente los dueños; 2. En este tipo de expediente, basado en lo resuelto por el Juez en el auto, el Registrador no puede alegar duda sobre la identidad de la finca, y 3. No cabe calificar un título relativo a una finca si hay otro contradictorio referente al mismo inmueble presentado antes: habrá que calificar el primero y si no tiene defectos, una vez despachado, se calificará el segundo con arreglo a lo que resulte del Registro; y si el primer título presentado es defectuoso, habrá que prorrogar el asiento de presentación del segundo y posponer su calificación hasta que se subsane, en su caso el defecto del primero y el mismo quede despachado, o bien caduque su asiento o la anotación preventiva por defecto subsanable del mismo (el del primer título presentado).

Resolución de 11-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Granada, número 5

SEPARACIÓN MATRIMONIAL. ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD Y DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CONVENIO REGULADOR.

Aprobado judicialmente un convenio regulador en autos de separación matrimonial, en el que se adjudica al marido la propiedad de la vivienda familiar, atribuyéndose a la esposa el uso de la misma, «mientras los hijos convivan en el inmueble y se encuentren en etapa de formación», renunciando dicha esposa a la facultad concedida al cónyuge no titular por el artículo 1.320 del Código Civil y conviniéndose por los cónyuges pactos relativos a la disponibilidad e indisponibilidad de la vivienda familiar en los términos que resultan del convenio, una vez que ha quedado inscrito el uso de dicha vivienda, no cabe recurrir dicha inscripción, por no ser el recurso gubernativo el cauce adecuado para solicitar la rectificación o nulidad de lo ya inscrito. En cambio, sí procede rechazar la inscripción de los pactos que envuelven una renuncia previa a un derecho concedido legalmente para la protección de los hijos del matrimonio, así como la de aquellos relativos a la disponibilidad e indisponibilidad, por ser puramente obligacionales.

Resolución de 12-9-2003

(BOE 10-10-2003)

Registro de la Propiedad de Lalín

HIPOTECA. DE MÁXIMO CONSTITUIDA EN GARANTÍA DEL SALDO DE UNA CUENTA CORRIENTE.

Si bien estamos ante una hipoteca de máximo desde el momento en que las diversas obligaciones pierden su autonomía cuando son incluidas en la cuenta y son sustituidas por el saldo definitivo que arroje la misma, de tal manera que lo exigible no es ya una mera reunión contable de esas obligaciones, sino un verdadero y propio saldo deudor, sin embargo no por ello la hipoteca deja de ser flotante, ya que queda al arbitrio del acreedor la determinación de qué obligaciones y en qué momento han de incluirse en la cuenta, sin que ello suponga una verdadera concesión de crédito, vulnerándose así el artículo 1.256 del Código Civil.

Resolución de 13-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de A Coruña, número 6

EXPEDIENTE DE DOMINIO. INDETERMINACIÓN DE SU NATURALEZA.

No es inscribible un auto aprobatorio de un expediente de dominio en el que no se especifica su clase (si es de inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo interrumpido o de exceso de cabida) y que versa sobre la justificación de la adquisición de una finca consistente en la ampliación de la superficie de suelo de la misma, construida en dos plantas, y de un semisótano de determinada superficie; y ello por la indeterminación respecto de la materia sobre la que versa el expediente, dada la trascendencia de los distintos procedimientos a seguir, según sea sobre lo que el mismo verse —con especial incidencia en el régimen de citaciones— y porque la construcción de nuevas plantas de un edificio en propiedad horizontal implica modificación del título constitutivo, lo que requiere el consentimiento de los demás propietarios afectados.

Resolución de 15-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Tomelloso

LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES Y HERENCIA. CONFLICTO DE INTERESES.

No existe conflicto de intereses y, por tanto, no es necesario el nombramiento de un defensor judicial cuando el cónyuge supérstite interviene por sí y, además, en nombre y representación de sus hijos menores de edad, liquidando la sociedad de gananciales y aceptando la herencia en su propio nombre y en el de sus hijos, realizándose las adjudicaciones de la totalidad de los bienes inventariados —cuyo carácter ganancial, según Registro, no se pone en tela de juicio— respetándose estrictamente las cuotas legales en la sociedad conyugal disuelta y en el caudal relicto, conforme a la declaración de herederos abintestato del causante. Se reiteran, pues, las Resoluciones de 10-11-994 y 3-4-1995.

Resolución de 16-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 4

HERENCIA. EXTINCIÓN DE USUFRUCTO. ACREDITACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO.

Habiéndose desmembrado en su día el dominio de una finca por título de compraventa, no cabe ahora practicar la extinción del usufructo y su pertinente consolidación con la nuda propiedad por fallecimiento del usufructuario, cuya defunción sólo resulta de mera manifestación hecha en la escritura de aceptación y partición de herencia del causante, en la cual se adjudica la finca a los herederos del mismo en la proporción correspondiente, porque, si bien es cierto que de la escritura parece cumplirse el principio de rogación para la práctica del pertinente asiento de consolidación, sin embargo no se ha aportado el oportuno certificado de defunción del usufructuario fallecido, no bastando, además, en cuanto a la acreditación del pago del impuesto por tal consolidación, la mera presentación de la copia de la autoliquidación por el impuesto de sucesiones, ya que la desmembración tuvo lugar por un título oneroso y puede no ser competente la misma administración para liquidar los distintos hechos imposables.

Resolución de 17-9-2003

(BOE 13-10-2003)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

FIDEICOMISO DE RESIDUO. SUSTITUCIÓN VULGAR TÁCITA.

Salvo que, para cada caso concreto, se desprenda otra cosa de la interpretación del testamento, ha de entenderse que el fideicomiso de residuo implica la sustitución vulgar, como así sucede en el supuesto de la Resolución en el que testador denomina «herederos fideicomisarios» a los llamados al residuo.

Resolución de 18-9-2003

(BOE 16-10-2003)

Registro de la Propiedad de Tacoronte

GANANCIALES. APORTACIÓN. CAUSA.

Reitera Resolución de 12-6-2003. Resuelve el Centro Directivo que es inscribible una escritura de obra nueva en la que los cónyuges declaran que los mismos han construido una edificación sobre una finca privativa del marido, mediante aportaciones proporcionales, con la finalidad de que el valor del solar quede compensado con una mayor aportación privativa de la esposa en el dinero invertido en la construcción, igual al valor del solar, de modo que cada uno de los cónyuges resulte tener el mismo interés económico en el edificio resultante y en el suelo, y en la que se solicita la inscripción con carácter ganancial, por estimar la Dirección General que, en la escritura presentada, además de la declaración de obra nueva, se contiene un negocio

jurídico de carácter oneroso que, aunque no esté expresamente nombrado, puede tener aptitud suficiente para provocar el traspaso patrimonial en él contenido.

Resolución de 19-9-2003

(BOE 16-10-2003)

Registro de la Propiedad de Elda

EJECUCIÓN. HIPOTECARIA. CONVENIO DE REALIZACIÓN. NECESIDAD DE QUE PRESTEN SU CONSENTIMIENTO AL MISMO LOS ACREEDORES Y TERCEROS POSEDORES POSTERIORES QUE TENGAN INSCRITO SU DERECHO CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA QUE SE EJECUTA.

En un procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados en el que se enajena la finca hipotecada mediante adjudicación directa de la misma a la persona designada por el deudor en virtud de convenio de realización entre ejecutante y ejecutado, no cabe la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca recaentes sobre el inmueble, mientras no medie la conformidad de los titulares de las mismas al citado convenio o recaiga, en su caso, la oportuna resolución judicial en juicio declarativo entablado contra ellos.

Nota.—En el presente caso, incluso, hay titulares de cargas posteriores no comprendidos en la certificación de dominio y cargas expedida en su día respecto del procedimiento de ejecución. Compárese, pues, con la Resolución de la DGRN de 12-4-2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, a propósito del sobrante, entendió que la regla 17.^a del anterior artículo 131 en su primitiva redacción se estaba refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constaban en el procedimiento, bien por resultar de la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la oportuna nota marginal de expedición de la misma, hubiesen comparecido en autos.

Resolución de 20-9-2003

(BOE 16-10-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 37

PARTICIÓN DE HERENCIA. POR ALBACEA CONTADOR PARTIDOR. EX-TRALIMITACIÓN EN CUANTO A LAS FACULTADES EJERCIDAS POR EL MISMO.

Queda fuera del ámbito de actuación de un albacea contador-partidor efectuar con terceros, totalmente ajenos a la partición hereditaria, la división de la cosa común respecto de una finca que se encontraba en situación de copropiedad, y en la que el causante tenía una cuota indivisa, perteneciendo las restantes cuotas a personas extrañas, no interesadas en la herencia.

Asimismo, el contador-partidor no puede efectuar la partición atribuyendo a los legitimarios una porción hereditaria inferior a la legítima que por ley le corresponde, pues, en todo caso, la partición debe practicarse ajustándose al testamento, pero respetando siempre las disposiciones legales de carácter imperativo que rigen la sucesión.

Resolución de 22-9-2003

(BOE 16-10-2003)

Registro de la Propiedad de Telde, número 2

OBRA NUEVA. EN CONSTRUCCIÓN. DISCREPANCIAS «IRRELEVANTES» ENTRE LA OBRA NUEVA AUTORIZADA POR LICENCIA OTORGADA Y LA DESCRITA EN EL TÍTULO CALIFICADO.

Omitiéndose en una licencia otorgada para la declaración de una obra nueva en construcción la existencia de un lavadero, a juicio del Centro Directivo, dadas las circunstancias concurrentes en el caso en cuestión, procede la práctica de la inscripción al no apreciarse discrepancias relevantes entre la obra autorizada por la licencia y la que resulta descrita en el título, en lo referente a alturas, edificabilidad y superficies construidas, por lo que la veracidad de que la edificación se ajusta a las condiciones de dicha licencia será de la exclusiva responsabilidad del técnico competente que ha certificado sobre tal extremo.

Resolución de 23-9-2003

(BOE 20-10-2003)

Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar

EXPEDIENTE DE DOMINIO. DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO.

Hay interrupción del tracto y procede la inscripción cuando el actual titular material de la finca y promovente del expediente, la adquirió de uno de los herederos de los titulares registrales —y no de todos—, quien, a su vez, la adquirió en virtud de documento privado de partición de herencia, realizada por todos los herederos del titular registral, pues entonces son diferenciables dos títulos que son sucesivamente necesarios para la inscripción: la partición previa y la ulterior transmisión por quien resultó adjudicatario del inmueble.

Resolución de 24-9-2003

(BOE 15-10-2003)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

PARTICIÓN DE HERENCIA. DONACIÓN SIMULTÁNEA. CALIFICACIÓN. FAVORABLE REALIZADA PREVIAMENTE POR UN REGISTRADOR Y VINCULACIÓN DE LA MISMA PARA OTROS REGISTRADORES POSTERIORES. CAUSA.

Supuesto fáctico: El testador lega un piso a cada uno de sus cuatro hijos y nieto, estableciendo, como norma de partición, que tres de ellos y el nieto se los adjudiquen por sorteo, declarando el propio testador que dos corresponden a una circunscripción registral y otros dos a otra, procediendo en la escritura de herencia y donación la viuda y los herederos a disolver la sociedad de gananciales y, al ser uno de los pisos objeto de sorteo privativo de la viuda, la misma, en cumplimiento de la voluntad del testador, dona la

nuda propiedad por partes indivisas a los hijos y al nieto, representado por la misma al ser este último menor de edad; formándose, en definitiva en la escritura una masa común con el bien donado y las fincas de la herencia, adjudicándose cada uno la nuda propiedad de un piso en la proporción de 4/5 por herencia y 1/5 por donación. La escritura se inscribe en dos Registros, pero no se inscribe en otro Registro donde posteriormente se presenta, por calificación desfavorable del Registrador que estima que la causa traslativa de la adjudicación (4/5 por herencia y 1/5 por donación) no guarda correspondencia con la titularidad que resulta del Registro, no pudiendo formarse una sola masa común con bienes procedentes, de un lado, por herencia y, de otro, por donación; considerando, además, que, en realidad, existe una permuta de participaciones indivisas, y que al haber un menor, en el presente caso se requeriría autorización judicial.

La DGRN revoca la calificación y entiende, según su criterio, que cuando previamente un Registrador ha calificado el documento y se ha practicado su inscripción, los Registradores que, con posterioridad, califiquen el mismo título, deberán de abstenerse de calificar lo ya calificado por el Registrador que inscribió, debiendo proceder a la práctica de la inscripción pertinente, por entender que el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y que se presume exacto y válido, en tanto no se declare su inexactitud; lo que no sólo impide al Registrador revisar la calificación del acto ya inscrito sino que tal validez debe ser presupuesto de la calificación que efectúe. Con base en este argumento, no entra la Dirección General a resolver el defecto alegado por el Registrador de que exista una permuta.

En cuanto a la falta de causa, estima que el negocio es complejo, absorbiendo la causa compleja a las causas simples, no siendo obstáculo tampoco a la disolución conjunta el distinto origen de ambos condominios creados, el de herencia y el de donación, cuyo fundamento se halla en el artículo 400 y siguientes del Código Civil.

Resolución de 25-9-2003

(BOE 21-10-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 11

OPCIÓN DE COMPRA. PLAZO PARA SU EJERCICIO. INDETERMINACIÓN DEL PRECIO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Pactado en una escritura otorgada el 17 de marzo de 2000, relativa a la concesión a título oneroso del derecho de opción de compra sobre varias fincas, que la misma «podrá ser ejercitada durante un plazo de cuatro años, a contar desde el día de hoy, por lo que caducará automáticamente el día 15 de febrero de 2004», y subsanada dicha escritura por otra en la que compareciendo sólo el optante restringe el plazo de ejercicio de la opción al 15 de febrero de 2004, renunciando a los días que median entre dicha fecha y el 17 de marzo de dicho año, se revoca el defecto mantenido por el Registrador en cuanto a la errónea determinación del plazo, pues el consentimiento del optante implica una renuncia unilateral a ejercitar su derecho en los días comprendidos entre el 15 de febrero y el 17 de marzo de 2004, lo que no precisa consentimiento del concedente de la opción.

Sin embargo, no es inscribible la escritura por haberse vulnerado el principio de especialidad en el criterio seguido para la determinación del precio consistente en que el mismo lo fije una sociedad de tasación y, en caso de disconformidad del optante, otra sociedad tasadora, pues falta concretar quién sea ese tercero que fije el precio y, además, porque no se da posibilidad al optatario para que intervenga en su determinación.

Registro Mercantil

POR ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 25-9-2003

(BOE 20-10-2003)

Registro Mercantil de Valencia, número III

APORTACIÓN NO DINERARIA. DERECHO DE SEPARACIÓN.

Es necesario expresar la numeración de las participaciones asignadas en pago de cada uno de los bienes aportados. No cabe expresar un valor global por toda la aportación no dineraria en su conjunto.

Es preciso determinar qué concretas razones justifican el derecho de separación. Sólo podría plantearse la admisibilidad de un derecho estatutario de libre separación sin causa específica si fuera acompañado del mismo tipo de cautelas en procedimiento y plazos que adopta el legislador cuando expresamente lo reconoce.

Resolución de 23-9-2003

(BOE 18-10-2003)

Registro Mercantil Comercial de Madrid

DENOMINACIÓN.

La denominación «Promotora Metropolitana de Barcelona, S. A.» no ofrece posibilidad de confusión con «Transports Metropolitans de Barcelona, S. L.» al referirse a actividades totalmente distintas.

Existe un reconocimiento legal de la denominación objeto del recurso en la Ley 7/1087, que determina la necesidad de la admisión de su denominación. Es recomendable que denominación social y marca coincidan.