

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

POR JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 25-4-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

SEGREGACIÓN DE FINCA URBANA. EXCESO DE CABIDA PREVIO EN LA MATRIZ.

El hecho de que se realice la segregación de una de las parcelas que contempla la licencia y que, al efectuarla, quede la finca matriz sin cabida suficiente en el Registro para poder practicar en el futuro alguna otra segregación de las autorizadas por la misma licencia de parcelación, no puede ser un obstáculo para la inscripción, porque no hay en ello ningún interés real que proteger. Y ello no sólo porque realizar la segregación que ahora se practica no prejuzga que más adelante no pueda hacerse constar el exceso de cabida exigido por el Registrador, sino también por el hecho de que, además, el propietario de la finca matriz no tiene obligación alguna de realizar todas las operaciones que la licencia de parcelación autoriza, ni mucho menos tal y como parece pedir el Registrador a tenor de su informe a hacerlo por medio de una división de la que resultaran todas las fincas que la licencia de parcelación contempla.

Resolución de 26-4-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Almansa

INMATRICULACIÓN. FINCA CATASTRADA A NOMBRE DEL MARIDO DE LA TRASMITENTE.

Las normas jurídicas han de interpretarse de acuerdo con la realidad social y con arreglo a su espíritu y finalidad (cfr. art. 3.1 del Código Civil), y es «sobradamente sabido» (*sic*) que, en multitud de ocasiones, fincas de la espo-

sa o gananciales figuran catastradas exclusivamente a nombre del marido. Por otra parte, si el marido de la que se dice titular de las fincas consiente la transmisión, como ocurre en el presente caso, sería excesivo para conseguir dicha inmatriculación, exigir una modificación catastral que, sin duda, se producirá posteriormente a nombre de los adquirentes.

Resolución de 28-4-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 7

AGRUPACIÓN. DE FINCAS NO COLINDANTES.

Agrupación.—Es requisito para la agrupación la colindancia de las fincas.

Obra nueva.—La acreditación de la existencia de la edificación durante el tiempo suficiente para justificar la prescripción de la acción urbanística debe corresponderse con las fincas que consten inscritas y que se describen en la escritura y no venir referida al lugar que aparece indicado en el plano que consta incorporado a aquélla.

Resolución de 29-4-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 10

SEGREGACIÓN. EN JUICIO DECLARATIVO. NECESIDAD DE LICENCIA.

La eficacia relativa de la cosa juzgada no permite obviar exigencias legales que debieron observarse en su día (la licencia municipal o declaración de su innecesariedad) para que pudiera tener lugar la segregación practicada.

Si se acreditare que el suelo es urbanizable, la falta sería subsanable.

Resolución de 30-4-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts

COMPRAVENTA. JUDICIAL POR EJERCICIO DE DERECHO DE RETRACTO.

Apareciendo las fincas inscritas a favor de terceros que no han sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (art. 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo (arts. 1.2, 20 y 38 de la LH).

El Juez que, en ejecución de sentencia, otorga la escritura calificada, carece de legitimación para intervenir en nombre de quienes no han sido parte en el procedimiento del que dimana la sentencia que se ejecuta.

Resolución de 5-5-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Córdoba, número 3

TÍTULO INSCRIBIBLE. DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD HECHA EN DOCUMENTO PRIVADO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE EN CUANTO QUE CONTIENE DE UNA TRANSACCIÓN.

Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para inscribir en el Registro los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, se exige que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, lo que no quiere decir que puedan constar indistintamente en cualquiera de estas clases de documentos, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la LEC, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y, si alcanzan un acuerdo transaccional, puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias, por lo que queda cumplida la exigencia del artículo 3 de la LH.

La teoría del título y el modo no es invocable en el supuesto de división de la cosa común (cfr. art. 1068 del Código Civil).

Resolución de 6-5-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Carmona

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA: FIANZA RESPECTO DE OBLIGACIÓN CONTRAÍDA POR UN TERCERO.

En las escrituras que tienen por objeto la constitución de una hipoteca por una persona, para garantizar los pagos que la entidad acreedora hipotecaria tenga que efectuar como fiadora de un tercero (según póliza de afianzamiento suscrita), no han de calificarse las relaciones más allá de la hipoteca y la obligación garantizada, quedando fuera del ámbito de la calificación otros documentos subyacentes que, si bien pueden explicar la obligación futura que se pretende garantizar no son, sin embargo, objeto de inscripción.

Resolución de 7-5-2003

(BOE 6-6-2003)

Registro de la Propiedad de Laredo

PROPIEDAD HORIZONTAL. LEGALIZACIÓN LIBRO DE ACTAS. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Cuando se solicita la cancelación de un asiento ya practicado (nota marginal de legalización del Libro de Actas de una Comunidad) por entender que no debió practicarse, debe acudirse a los procedimientos de rectificación registral y no al recurso gubernativo.

Resolución de 8-5-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Calviá

RESOLUCIÓN. DE COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA OPERE. PAGO DE IMPUESTOS.

Constando en el Registro una titularidad inscrita condicionada, sea suspensiva o resolutoriamente, es necesario acreditar de forma indubitada el cumplimiento o incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (art. 23 de la LH). En otro caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial, dado el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales.

Se reitera que son dos los requisitos para que la condición resolutoria opere: *a)* que no haya oposición del requerido y, *b)* que se consignen cantidades percibidas por el vendedor.

Es necesario cumplir con el artículo 254 LH; es decir, se tiene que acreditar el pago del impuesto correspondiente, su exención, no sujeción respecto del negocio jurídico presentado a registración, para que se pueda proceder a la práctica del asiento pertinente.

Resolución de 9-5-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de Orihuela, número 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN. TÍTULOS JUDICIALES.

No es admisible una instancia privada acompañada de fotocopias de sentencias y otros documentos.

Resolución de 10-5-2003

(BOE 6-6-2003)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE DESLINDE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. SOLICITUD DE CANCELACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Anotado preventivamente el deslinde, la anotación sólo puede cancelarse por caducidad, por terminación del procedimiento o por haber sido excluida la finca del mismo, pues tratándose de un procedimiento iniciado de oficio por la Administración no es aplicable el artículo 43 de la Ley de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo común, sino el artículo 44 de dicho Texto Legal, que es el que regula la doctrina del silencio administrativo aplicable al caso.

Resolución de 12-5-2003

(BOE 10-6-2003)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

INMATRICULACIÓN. POR TÍTULO PÚBLICO.

No se entra a discutir sobre si el documento privado presentado a una Oficina Liquidadora es «documento fehaciente» que justifique debidamente el derecho del transmitente.

En este caso, la fecha fehaciente es posterior a la escritura.

Resolución de 13-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada

PARTICIÓN. POR CONTADOR PARTIDOR. EXTRALIMITACIÓN DE SUS FUNCIONES.

Existe extralimitación en las funciones del contador partidor que, tras liquidar junto con el cónyuge viudo la sociedad conyugal, asigna todos los bienes de la herencia a uno de los interesados en la sucesión imponiéndole la obligación de pagar en metálico los derechos correspondientes a los demás interesados, y ello porque implica transformar los derechos de éstos al pasar de cotitulares de la masa hereditaria, con cargo a la cual deberían satisfacerse sus derechos, a ser titulares de un derecho de crédito frente al otro cotitular, lo que implica un acto dispositivo que sería admisible si lo consintieran todos los interesados y los mismos tuvieran la libre disposición de sus bienes, acto que no se encuentra entre las facultades de contar y partir el caudal, propias del contador partidor; sin que sea aplicable el artículo 1062 del Código Civil, en el caso de que en la herencia no existan más bienes que el considerado indivisible, pues el dinero con el que ha de abonarse el exceso a los demás interesados ha de ser el que exista en el haber hereditario, dado que, en otro caso, estaríamos ante una venta de una porción hereditaria.

Resolución de 14-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Elda

TRACTO SUCESIVO FORMAL. NECESIDAD DE INSCRIBIR LA TITULACIÓN INTERMEDIA. DOCUMENTO PÚBLICO. SU EXIGENCIA PARA LA INSCRIPCIÓN.

No es inscribible una finca adquirida por una persona en estado de soltera, a favor de otra con quien mantenía una unión de hecho, y que se adjudica a

esta última en virtud de un auto firme por el que se ejecuta la liquidación del régimen de comunidad de bienes por ellas convenido y que fue pactado en un simple documento privado suscrito por las dos, en el que se reconocían la copropiedad de dicha finca por haberla adquirido conjuntamente; y ello porque el principio de tracto sucesivo exige que no pueda registrarse directamente el bien a favor del otro condómino, sin que en escritura pública se contenga la transmisión en su día operada, siendo posible recoger las sucesivas transmisiones en un solo asiento, en el supuesto de que se presente dicha escritura.

Resolución de 16-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Avilés, número 2

**OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL. COMUNIDAD HEREDITARIA.
INNECESARIEDAD DE DETERMINACIÓN DE CUOTAS.**

Es inscribible una escritura en la que, para entregar ciertos legados ordenados por el titular registral en su testamento consistentes en determinados pisos, todos los herederos del mismo declaran una obra nueva realizada en su día por dicho titular registral y constituyen el edificio del que forman parte las fincas legadas en régimen de propiedad horizontal, adjudicando los pisos, objeto de legado, a los legatarios, ya que los herederos pueden, en primer lugar, entregar los legados y dejar para luego la partición, inscribiéndose, mientras tanto, la obra nueva y los pisos que no hayan sido legados a favor de la comunidad hereditaria que, por su especial naturaleza, no requiere que la determinación de participaciones proindiviso de los distintos herederos respecto de cada bien concreto.

Resolución de 17-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira

EXCESO DE CABIDA. DUDA SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No es inscribible un exceso de cabida si existe duda fundada sobre la identidad de la finca, por no darse la identificación necesaria entre la descripción registral de la misma y los linderos resultantes de la certificación catastral aportada y, además, formarse por segregación la finca cuya exceso de cabida se pretende inscribir ya que, en todo caso, ha de ser indubitado que con la rectificación de cabida «no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral».

Resolución de 19-5-2003

(BOE 18-6-2003)

Registro de la Propiedad de Moguer

COSTAS. DESLINDE. CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL MISMO.

La anotación preventiva de deslinde es un trámite específico previo para conciliar la eficacia del deslinde —cuya Orden Ministerial aprobatoria tiene virtualidad rectificatoria del Registro— con la salvaguardia judicial de los asientos. No obstante, en el presente caso, no importa que se encuentra incurso en caducidad dicha anotación, ya que constando que el titular registral impugnó judicialmente la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde, quedan debidamente salvaguardados los derechos que el artículo 29 del Reglamento de Costas concede al mismo.

Nota.—La Resolución alude erróneamente al artículo 29 del Reglamento Hipotecario, cuando debe referirse al mismo precepto, pero del Reglamento de Costas.

Resolución de 20-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Montilla

CONCILIACIÓN. COMPRAVENTA FORMALIZADA EN ACTA DE CONCILIACIÓN.

No es inscribible un testimonio expedido por el Secretario Judicial relativo a un acta de conciliación por el que las partes compran y venden, en tal acto, determinada finca ya que, si bien dicha acta tiene el valor de un convenio reflejado en documento público, sin embargo no quiere decir que ése sea el título inscribible, al no estar recogida dicha compraventa en la escritura pública correspondiente, conforme al artículo 3 de la LH.

Resolución de 21-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9

HERENCIA. SUSTITUCIÓN VULGAR. ACREDITACIÓN DE LOS SUSTITUTOS.

A efectos registrales, es necesario acreditar la ineficacia del llamamiento como herederos sustitutos vulgares de los descendientes del instituido, cuando éste ha premuerto, no siendo suficiente la mera manifestación de quienes invocan tal condición, pues la exigencia en la acreditación de tal extremo viene, además, confirmada por el artículo 82.3.º del RH sin que, por otra parte, nos encontremos ante la existencia de un hecho negativo que no sea necesario probar.

Resolución de 22-5-2003

(BOE 24-6-2003)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL. DILIGENCIADO DE LIBRO DE ACTAS.

Procede la denegación del diligenciado de un libro de actas de una pretendida mancomunidad existente entre las diferentes fincas de una urbanización,

conectadas entre sí por diversas servidumbres constituidas sobre el resto de la finca matriz de donde proceden aquéllas, cuyo diligenciado fue solicitado por instancia acompañada de acta firmada sólo por las personas que asistieron a la Junta, en la que se acordó constituir dicha mancomunidad de propietarios pues, a pesar de que dichas servidumbres recíprocas pudieran generar ciertos gastos que les afectarían, no resulta registralmente ningún dato de cotitularidad, derecho subjetivamente real o «titularidad *ob rem*» que resulte atribuida a cada uno de los propietarios que les vincule a la contribución de expresados gastos o al disfrute de los distintos elementos, más allá de las servidumbres constituidas y, además, porque de la documentación presentada, aunque fuese por la sola fe del Secretario, no constan los requisitos mínimos para la creación de una supracomunidad conforme a la Ley de PH (convocatoria en forma, orden del día, asistentes y representados...).

Resolución de 23-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Majadahonda, número 1

EQUIDISTRIBUCIÓN. MODIFICACIÓN MÁS ALLÁ DE LOS SIMPLES ERRORES MATERIALES O DE HECHO.

No cabe inscribir la modificación de un proyecto de equidistribución, ya registrado, en base a sendas certificaciones municipales, en las que se refleja que la modificación consiste en disminuir la superficie segregada de ciertas fincas e incluir una finca nueva formada como resultado de las dichas superficies disminuidas, solicitándose que dicha finca nueva se inscriba como ganancial de los adjudicatarios y no como privativa de ellos y determinándose que en la nueva finca se refleje tal controversia, pues para poder inscribir este tipo de rectificaciones es necesario el consentimiento de todos los interesados afectados o, en su caso, la oportuna resolución judicial, por no tratarse de simples errores materiales o de hecho.

Resoluciones de 27 y 29-5-2003

(BOE 8-7-2003)

Registro de la Propiedad de Castro del Río

FINCA. SU DESCRIPCIÓN. OPCIÓN DE COMPRA: PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

1. La descripción de una finca con referencia a un plano es posible, siempre que exista la debida claridad entre la escritura y el plano.
2. La simple declaración de que se «obligan» los concedentes a realizar en el futuro modificaciones de entidades hipotecarias, es un pacto obligacional que no ha de acceder al Registro.
3. Tampoco ha de inscribirse, por la misma razón, lo relativo a los gastos, si no se establece al respecto un derecho real de garantía para asegurarlos, sin que pueda acceder el «contrato» en su integridad.
4. La redacción confusa de la escritura impide que pueda saberse, sin duda alguna, cuál es la interpretación que ha de darse respecto del precio. En

este caso, puede rectificarse por el procedimiento del artículo 153 del Reglamento Notarial.

5. No es inscribible una servidumbre imprecisamente constituida.

Resolución de 28-5-2003

(BOE 8-7-2003)

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 desestimada anteriormente de forma expresa.

Resolución de 30-5-2003

(BOE 8-7-2003)

Registro de la Propiedad de Logroño, número 1

RECURSO GUBERNATIVO. CARÁCTER SUBSIDIADO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. SU CONSTANCIA REGISTRAL.

El artículo 326 de la LH impide a la Dirección General tener en cuenta documentos que no se han presentado al Registrador a la hora de calificar, por lo que el defecto alegado por el Registrador debe ser mantenido, sin perjuicio de que, presentado al Registro el documento administrativo que acredita la subsidiación del préstamo, dicha cualidad pueda hacerse constar, una vez que el Registrador la estima acreditada.

Resolución de 31-5-2003

(BOE 19-6-2003)

Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2

CANCELACIÓN. HIPOTECA CAMBIARIA. CERTIFICACIÓN SUSTITUTIVA EMITIDA POR ENTIDAD DE CRÉDITO.

Al constituirse la hipoteca en garantía de precio aplazado «a favor del actual tenedor y de los futuros tenedores de las cambiales reseñadas» (cfr. párrafo segundo *in fine* del art. 154 de la LH) estamos ante una auténtica hipoteca cambiaria.

En cuanto a la admisión de una certificación bancaria sustitutiva de las letras de cambio, debe tenerse en cuenta que el certificado del que habla el artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque es el expedido por la entidad tomadora cuando ésta, portadora de la letra, sea una entidad de crédito. Para este caso, el artículo 45 de dicha Ley permite a la entidad que presenta la letra al cobro entregar, en lugar de la letra original, un documento acreditativo del pago en el que se identifique suficientemente la letra. Dado que éste no es el

documento presentado por el recurrente, el defecto apreciado por el Registrador debe ser mantenido y el auto apelado, revocado.

Resoluciones de 3-6 y 19-7-2003

(BOE 26-7 y 14-8-2003)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 1

PRIORIDAD REGISTRAL. ASIENTO DE PRESENTACIÓN. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRESENTADOS. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA. SUBAPODERAMIENTO GENERAL NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. SU JUSTIFICACIÓN. SUBSISTENCIA DEL PODER EXTINGUIDO.

Prioridad registral: Aportación a una sociedad de inmueble que había sido vendido antes en escritura pública que accede después al Registro. El asiento de presentación (como las inscripciones) también se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que no puede ser desvirtuado ni alterado sin consentimiento de la persona beneficiada o sin resolución judicial.

Calificación registral: Documentos aportados con posterioridad. El principio de prioridad no puede ser alterado teniendo en cuenta documentos posteriores en forma tal que desvirtúen dicho principio. Por ello, una certificación del Registro Mercantil de la que resulta la revocación del poder del representante de la sociedad aportante, que accede registralmente mediante constancia por nota al margen del asiento de presentación del documento calificado consistente en una aportación a sociedad, debería haber sido objeto de un asiento de presentación propio, por ser un título contradictorio, y que por ser de fecha posterior en su presentación al Registro, no podrá ir en contra del título previamente presentado.

Subapoderamiento: El subapoderamiento general debió inscribirse en el Registro Mercantil, pero su falta de inscripción no es obstáculo que impida el acceso al Registro de la Propiedad de lo hecho por el subapoderado. No es necesario que el subapoderado justifique la subsistencia del poder del sustituido.

Subsistencia del poder extinguido: Lo hecho por el apoderado ignorando la revocación es válido. El solo hecho de la inscripción en el Registro Mercantil de la revocación del poder no quiere decir que el apoderado no pudiera haber actuado de buena fe, si continuaba conservando el título representativo de sus facultades, por lo que tal apreciación de la buena o mala fe del apoderado es una circunstancia que debe ser apreciada por los Tribunales.

Resolución de 4-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 10

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN. FINCA GRAVADA. ARRASTRE DE CARGAS.

En un edificio en régimen de propiedad horizontal, en el supuesto de desafectación de la vivienda-portería que pasa a constituir finca independiente, la misma ha de quedar gravada con las cargas que recaían sobre los

elementos privativos del mismo edificio, pues ni la hipoteca ni el embargo afectan a la facultad de disponer sobre la finca hipotecada, ni a la de dividirla, no siendo imprescindible el consentimiento del acreedor hipotecario o embargante, ya que, a falta del mismo, el acto realizado no perjudicará su derecho. No obstante, en el presente caso, se produce una disminución jurídica del objeto hipotecado y se crea uno nuevo a partir del anterior por lo que, por aplicación del principio de subrogación real, todas las cargas del derecho anterior pasan a recaer igualmente sobre el nuevo objeto, por lo que para que éste quede liberado de las cargas que se arrastran, se precisaría el consentimiento de los titulares registrales de las mismas.

Resolución de 5-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 8

SEPARACIÓN JUDICIAL. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.

No es inscribible un convenio regulador aprobado judicialmente en autos de separación matrimonial en el que, tras atribuirse a la esposa el uso de la vivienda familiar, se establece que «los cónyuges se obligan a otorgar capitulaciones matrimoniales para que a la misma se adjudique la vivienda» y ello porque, en base a una interpretación gramatical elemental, resulta necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura de liquidación de la sociedad de ganancial; todo ello sin perjuicio de la inscripción del derecho de uso atribuido a la esposa contenido en el convenio.

Resolución de 6-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad de Carmona

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA: FIANZA RESPECTO DE OBLIGACIÓN CONTRAÍDA POR UN TERCERO.

Reitera la Resolución de 6 de mayo de 2003 (ver Boletín, núm. 93, págs. 1624 y sigs.).

En las escrituras que tienen por objeto la constitución de una hipoteca por una persona, para garantizar los pagos que la entidad acreedora hipotecaria tenga que efectuar como fiadora de un tercero (según póliza de afianzamiento suscrita) no han de calificarse las relaciones más allá de la hipoteca y la obligación garantizada, quedando fuera del ámbito de la calificación otros documentos subyacentes que, si bien pueden explicar la obligación futura que se pretende garantizar no son, sin embargo, objeto de inscripción.

Resolución de 7-6-2003

(BOE 28-7-2003)

Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata

CANCELACIÓN. POR NULIDAD DE UNA COMPRAVENTA.

No se puede practicar la cancelación de un asiento de compraventa cuya nulidad ha sido declarada judicialmente en procedimiento penal por estafa, por no haber sido entablado el mismo contra el titular registral.

Resolución de 9-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad de Cebreros

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES: CANCELACIÓN.

Procede practicar la cancelación de una hipoteca en garantía de obligaciones hipotecarias al portador, si en la escritura de cancelación comparece el propietario actual y éste exhibe al Notario autorizante los títulos correspondientes, y el Notario afirma que coinciden con los reseñados en la escritura de constitución de hipoteca y que quedan inutilizados, sin que sea necesario acompañar a la escritura los ejemplares destinados a la circulación y los cupones de las obligaciones al portador para hacer constar en ellos la cancelación de la hipoteca.

Resolución de 10-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2

HIPOTECA. IGUALDAD DE RANGO.

Estima la Dirección General, centrándose en el objeto exclusivo del recurso, que es inscribible una escritura de préstamo hipotecario en la que el titular registral de una finca anteriormente hipotecada constituye una nueva hipoteca y establece la igualdad de rango con la anterior, sin que medie el consentimiento del acreedor hipotecario, máxime si, mediante diligencia posterior, éste prestó su consentimiento. Incluso el Centro Directivo opina que no hubiera sido precisa dicha ratificación porque, a pesar de que la igualdad de rango sólo resulta de una declaración del hipotecante, la comparecencia y firma de la escritura por el representante del acreedor hipotecario implica su consentimiento a todo lo establecido en la misma.

Resolución de 11-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

HIPOTECA. PLAZO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO GARANTIZADO.

Es inscribible la cláusula pactada en una escritura de préstamo hipotecario, cuya duración máxima es de treinta años y en la que el acreedor otorga al prestatario el derecho a optar bien por mantener el importe de las cuotas, no obstante la posibilidad de que varíe el tipo de interés, variando entonces el plazo y, en su caso, prorrogándolo, o bien mantener el plazo y modificar el importe de las cuotas, pues se ha fijado un plazo máximo de duración del

préstamo y porque cabe que, por razón de amortizaciones parciales, pueda ocurrir que el plazo se vea reducido.

Resolución de 12-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad de Tacoronte

GANANCIALES. APORTACIÓN. CAUSA.

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 13-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad de Torrijos

HERENCIA. BIENES PRIVATIVOS. POR CONFESIÓN: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS EN LA FORMACIÓN DE INVENTARIO.

Para poder inscribir la adjudicación de una herencia de un bien inscrito con carácter privativo por confesión y que posteriormente se vende, se precisa, una vez fallecido el cónyuge confesante, la intervención de los legitimarios del mismo, salvo que se acredite su inexistencia.

Resolución de 14-6-2003

(BOE 29-7-2003)

Registro de la Propiedad

INCAPACITACIÓN. HERENCIA. ADMINISTRADOR JUDICIAL.

La administradora judicial de un presunto incapaz, nombrada como tal como medida cautelar mientras durara el procedimiento de incapacitación, carece de facultades para otorgar una escritura de manifestación de herencia en la que se adjudican al incapaz, como heredero único, los bienes dejados al fallecimiento de su hijo que carecía de descendientes, pues para aceptar la herencia es preciso tener la libre disposición de los bienes, lo que no se encuentra comprendido entre las facultades correspondientes al administrador judicial, sin que, en ningún modo, tales facultades puedan ser superiores

a las del tutor, siendo necesario la autorización judicial para aceptar la herencia pura y simplemente, no resultando, por otra parte, de la escritura que la aceptación haya sido a beneficio de inventario.

Resolución de 16-6-2003

(BOE 30-7-2003)

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

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD. CAUSA. DISMINUCIÓN DE CABIDA DE LA FINCA.

Es inscribible una escritura de disolución de comunidad otorgada por un padre y sus cuatro hijos, dueños de una finca en proindiviso en la que, previa división con licencia del terreno en cuatro parcelas, se adjudica a cada hijo una de dichas parcelas resultantes de la división, abonando los hijos el exceso de adjudicación, en metálico, al padre; y ello porque, al margen de que no existe simulación en el negocio efectuado, sí existe causa en el mismo, al permitir y justificar el artículo 406 y 1062 del Código Civil este tipo de operaciones.

En cambio, sí es defecto la existencia de una disminución de cabida no justificada, debiendo la misma ser acreditada porque, si no, existe el riesgo de que se produzca una desinmatriculación, que se pueda ayudar a bendecir transmisiones a colindantes sin las debidas garantías y servir además, de vehículo a un posible fraude urbanístico y fiscal.

Resolución de 17-6-2003

(BOE 26-7-2003)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5

COMPRAVENTA. LICENCIA PREVIA DE SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN. INTERPRETACIÓN DE LA MISMA. PROHIBICIÓN DE DISPONER.

Es inscribible una escritura de compraventa de una finca otorgada por el titular registral a un tercero, a pesar de que, en una licencia previa de división del terreno originario, consta que «dos de los cuatro lotes resultantes están calificados de espacios libres» y que «conforme al Plan General de Ordenación Urbanística vigente, el propietario deberá ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a espacios libres», lo cual se reflejó en la descripción de la finca y en el apartado «Cargas» de la escritura de compraventa, y ello porque de lo transcrito no cabe inferir la existencia de una prohibición de disponer del terreno que implique cierre registral en el caso de que no se ceda el mismo a favor del Ayuntamiento, pues las restricciones singulares del contenido ordinario del derecho de propiedad no se presumen, son de interpretación estricta y deben ser recogidas concretamente en el acta de inscripción del asiento para ser eficaces frente a terceros, debiendo entenderse que la solución sería la misma incluso cuando se entendiera que la efectiva división del terreno originario en los términos dichos significa la aceptación por su propietario, como compromiso urbanístico inscribible y, por tanto, eficaz contra terceros, del deber de cesión de los lotes calificados de espacio libre;

máxime cuando la subrogación del adquirente del bien en ese compromiso de cesión inscrito, es suficiente garantía del respeto a la legalidad urbanística y puede ser exigido por el Ayuntamiento.

Resolución de 18-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat, número 5

HERENCIA. LEY APLICABLE A LA SUCESIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO.

Es de contenido similar a la Resolución de 22-3-2003 (ver Boletín, núm. 92, pág. 1259). Aquí se plantean dos cuestiones: 1.^a De Derecho Interregional o Internacional, a saber, cuál es la ley que ha de regir los derechos del cónyuge supérstite cuando el causante tenía la vecindad civil catalana en el momento de su óbito, pero el régimen económico matrimonial era el de la sociedad de gananciales, y, por lo tanto, si tiene derecho al tercio en usufructo de la herencia o al usufructo universal, teniendo en cuenta lo que preceptúa el artículo 9.8 del Código Civil que dispone que «los derechos que por ministerio de la ley se atribuyan al cónyuge supérstite se regirán por la misma ley que regula los efectos del matrimonio», y 2.^a Conflicto de intereses. Necesidad o no de defensor judicial:

1.^a En relación con la primera cuestión, entiende el Centro Directivo que en la exégesis del artículo 9.8 del Código Civil, caben dos posturas: Entender que los efectos del matrimonio incluyen el régimen económico matrimonial existente al iniciarse la relación matrimonial, o que, como en el Derecho español el régimen puede cambiar, entender que se refiere sólo a los derechos ligados al matrimonio, de carácter familiar, que puedan integrarse en la sucesión, cualquiera que sea el régimen económico matrimonial que rijan las relaciones patrimoniales entre los esposos. La Dirección General opta por esta segunda postura, entendiendo que debe regir el principio de unidad en la ley sucesoria, por lo que los derechos del cónyuge se regirán por la ley sucesoria del causante, debiendo ser interpretada la remisión a la ley que rige los efectos del matrimonio, exclusivamente a los ligados a los efectos personales o estatuto primario patrimonial. Fallecido que sea uno de los esposos, para establecer los derechos en la sucesión del supérstite, se deberá calificar su ley personal común sobrevenida.

2.^a En cuanto al conflicto de intereses, entiende la Dirección General que su apreciación no es de su competencia, al haberse invocado el artículo 331.2 del Código de Sucesiones de Cataluña, entendiendo, no obstante, el Centro Directivo que la aplicación de una norma de conflicto interregional no supone, de por sí, un gravamen sobre la legítima, pues sólo existe conflicto de intereses cuando los interesados mantienen posiciones contradictorias y que, incluso si éstas existen, el ahora menor, cuando llegue a mayor de edad, podrá completar el negocio realizado por su representante. En definitiva, cabe entender que es aplicable la doctrina de la Resolución de 10-1-1994, por lo que el eventual conflicto de intereses y, en su caso, el nombramiento de defensor judicial, surgirá cuando se proceda a la liquidación de la comunidad ordinaria creada.

Resolución de 19-6-2003

(BOE 30-7-2003)

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 (ni el actual de la finca ni los que eran al tiempo de practicarse el procedimiento de deslinde).

Resolución de 20-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA. PRÓRROGA. CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS DEL MANDAMIENTO QUE LA DECRETA.

Cabe practicar la prórroga de una anotación preventiva (en este caso era de demanda), aunque «no conste el nombre de la autoridad que expidió el mandamiento ordenando la prórroga» ya que, en materia de anotaciones, la legislación hipotecaria se muestra en términos flexibles, dado lo que se pretende con la práctica de dicho asiento: la constatación en el Registro de la existencia de un procedimiento que pueda afectar a la finca en cuestión. Además, en este caso, a juicio del Centro Directivo, «resulta identificado el órgano colegiado del que emana el mandamiento, el número de procedimiento, el nombre del Magistrado que dictó la providencia (*sic*) y las firmas correspondientes».

Resolución de 21-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

PARTICIÓN HEREDITARIA. POR CONTADOR-PARTIDOR. INDIVISIBILIDAD DE LA FINCA.

Es inscribible una escritura de partición de herencia otorgada por el albacea contador-partidor nombrado por el causante en su testamento con facultades para entrega de legados y pago de legítimas en metálico y en el que el testador legó a tres de sus hijos lo que por legítima estricta les corresponda, nombrando heredera universal a una cuarta hija, que también interviene en la escritura, pagando el contador-partidor las legítimas con metálico de la herencia, y adjudicando la única finca a la hija designada heredera, pues no es necesaria la conformidad de los legatarios para la adjudicación del inmueble en la forma y con la valoración que se han hecho en la escritura y porque la partición de herencia hecha por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque éstos sean legitimarios, siempre que no se extralimite en sus funciones; lo que a juicio del Centro Directivo no sucede en

este caso, dada la indivisibilidad del bien adjudicado, no pudiendo el Registrador calificar la valoración dada al inmueble.

Resolución de 23-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Lloret de Mar

PRIORIDAD. ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y VENTA PRESENTADA EN EL REGISTRO ANTES QUE UN MANDAMIENTO EN EL QUE SE DECRETA LA PRÁCTICA DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER, ASÍ COMO DE EFECTUAR CUALQUIER INSCRIPCIÓN O SEGREGACIÓN SOBRE LA FINCA VENDIDA.

Es inscribible una escritura de segregación y venta de una finca —aunque se encuentre presentada antes de su despacho pero después de la presentación de aquélla— un mandamiento judicial que emana de diligencias previas y que decreta la practica de anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la parcela vendida por la escritura antedicha y ordena paralizar cualquier inscripción o segregación con respecto a la dicha escritura pues, aunque el Registrador haya de tener en cuenta títulos presentados con posterioridad para una más acertada calificación, ello no puede desvirtuar el principio de prioridad.

Resolución de 24-6-2003

(BOE 30-7-2003)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA. *NUMERUS CLAUSUS*. TRACTO SUCESIVO.

No cabe practicar una anotación preventiva que tiene por objeto reflejar en el Registro la existencia de unas diligencias previas por prevaricación contra la ordenación del territorio, por estar inscrita la finca a nombre de persona distinta del denunciado, no entrando a resolver la Dirección General —a pesar de haberlo expresado el Registrador en la nota— de si dicha anotación es o no una de las previstas en el artículo 42 de la LH.

Resolución de 25-6-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 1

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.

No cabe admitir que, en procedimiento administrativo de apremio seguido contra un cónyuge, pueda acordarse cautelarmente el embargo de bienes de

su consorte, pues la Administración Tributaria no tiene competencia para declarar la responsabilidad de los bienes de un cónyuge por las deudas contraídas por el otro, cuya declaración compete a los Tribunales de Justicia, por lo que no cabe acceder a la práctica de la anotación preventiva de embargo decretada.

Resolución de 26-6-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Villajoyosa

AGRUPACIÓN. DE VARIAS FINCAS UNA DE LAS CUALES NO CONSTA INSCRITA.

Es inscribible una escritura de agrupación de tres fincas, una de las cuales no se halla inscrita, habiéndose presentado a efecto de la inmatriculación de esta última las escrituras de adquisición por el agrupante y su transmitente y habiéndose acompañado certificación catastral de la finca resultante de la agrupación, ya que es coincidente dicha certificación con la finca que resulta de la agrupación practicada, no pudiendo obligarse al inmatriculante a instar una segregación catastral que inmediatamente quedaría sin efecto como consecuencia de la agrupación posterior.

Nota.—Se deslizan en esta Resolución algunas imprecisiones terminológicas al referirse, en algún momento, a la finca resultante de la agrupación como finca «agrupada».

Resolución de 27-6-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Telde, número 2

CONFESIÓN. DE PRIVATIVIDAD HECHA EN ESCRITURA COMPLEMENTARIA DE OTRA PREVIA DE COMPRAVENTA, REALIZADA POR EL CÓNYUGE TITULAR REGISTRAL, EN SU PROPIO NOMBRE Y EN REPRESENTACIÓN DE LOS HEREDEROS DE SU FALLECIDO CONSORTE.

Adquirida una finca por un cónyuge exclusivamente y encontrándose la misma inscrita a nombre del mismo y de su consorte, sin constar en la inscripción el carácter del bien ni tampoco si medió en la compra alguna aseveración sobre el carácter del precio, ni si hubo adquisición para la sociedad de gananciales, cabe la constancia registral de la confesión de privatividad efectuada por el cónyuge titular registral en su propio nombre y en nombre y representación de los herederos de su difunto consorte; confesión que puede hacerse en cualquier momento de tal manera que, fallecido un cónyuge, la posibilidad de confesar se transmite a sus herederos, no siendo necesaria que se haga necesariamente en una partición de herencia.

Resolución de 30-6-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DE BIEN CONCRETO DE SOCIEDAD DE GANANCIALES EN LIQUIDACIÓN.

Reitera Resoluciones anteriores: Dada la naturaleza de la comunidad post-ganancial en liquidación, no es anotable un embargo sobre un bien concreto perteneciente a la sociedad de gananciales cuando tal régimen económico matrimonial se encuentra disuelto y no liquidado, pues sería necesario, según los casos, que el embargo se hubiese dirigido, bien contra ambos cónyuges, bien contra el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto o bien contra los herederos respectivos de ambos cónyuges, si los mismos han fallecido.

Resolución de 1-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 15

DONACIÓN. CONSTANCIA REGISTRAL DEL CONOCIMIENTO DE LA ACEPTACIÓN POR EL DONANTE.

Es inscribible una escritura unilateral de donación, acompañada de escrituras de aceptación de la misma por los donatarios, aunque la aceptación no haya llegado al conocimiento de donante, si éste no la revocó en vida, pues al no ser transmisible a sus herederos la facultad revocatoria, la donación deviene no sólo perfecta, sino consolidada definitivamente, alcanzando su firmeza; bastando, por lo tanto, acreditar que la aceptación tuvo lugar en vida del donante para que se proceda a la inscripción.

Resolución de 9-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Santa Marfá de Nieva

OBRA NUEVA. SEGURO DECENAL.

Es inscribible una escritura de declaración de obra nueva de una «vivienda unifamiliar aislada», de fecha 27-11-2001, otorgada por el representante de una sociedad limitada, y que está destinada a uso propio de la sociedad declarante, a la que se acompaña la licencia municipal y certificación del arquitecto autor del proyecto, ya que el carácter de vivienda unifamiliar lo es a efectos puramente administrativos y no puede limitarse el dominio sino mediante ley y porque, además, dentro del concepto «autopromotores individuales» se encuentran también las personas jurídicas, por lo que no es necesario acreditar las garantías contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Resolución de 11-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 42

COMPRAVENTA. INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULA TESTAMENTARIA QUE CONSTA PREVIAMENTE INSCRITA, SOBRE SI EXISTE O NO LIMITACIÓN A LA FACULTAD DISPOSITIVA DE LA HEREDERA TITULAR REGISTRAL, QUE POSTERIORMENTE VENDE.

Inscrito el pleno dominio de una finca a favor de una persona, en cuanto a una mitad indivisa, por liquidación de sociedad de gananciales, y en cuanto a la mitad indivisa restante, por título de herencia, con la cláusula consistente en que «en caso de fallecer la heredera designada sin haber llegado a serlo, o respecto de aquellos bienes que heredados por la misma no haya tenido que disponer a título oneroso durante su vida, la sustituye... por sus sobrinos», resulta inscribible la escritura de compraventa otorgada por dicha titular registral, vendiendo la totalidad del bien, pues la cláusula transcrita no supone limitación a sus facultades de disposición y, aun en el caso de que se interpretase que la misma sólo puede disponer en caso de necesidad, la justificación de dicha situación no entra dentro del ámbito de la calificación registral, sino que, si media dolo o abuso, dicha circunstancia sólo podrá ser objeto de apreciación por los Tribunales.

Resolución de 12-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Novelda

EXCESO DE CABIDA. IDENTIDAD DE LA FINCA.

El exceso de cabida de una finca debe entenderse estrictamente como constatación de la medida real que se encuentra dentro de los linderos, pero sin alterar la configuración del inmueble. En otro supuesto, estaríamos ante la inmatriculación de una superficie colindante.

En todo caso, y aunque se acompañe la certificación catastral, es procedente la suspensión de la práctica de la inscripción pretendida de tal exceso, si el Registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca (como ocurre en el presente caso, dados los antecedentes registrales que concurren en el mismo).

Resolución de 14-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de León, número 1

CERTIFICACIÓN REGISTRAL. DE DOMINIO Y CARGAS. NEGATIVA DEL REGISTRADOR A SU EXPEDICIÓN RESPECTO DE UNA FINCA SOBRE LA QUE RECAÍA UNA HIPOTECA UNILATERAL QUE CONSTA CANCELADA. RECURSO GUBERNATIVO: IMPROCEDENCIA DEL MISMO PARA RESOLVER SOBRE SI EL ASIENTO SE PRACTICÓ O NO INDEBIDAMENTE.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado cuando se trata de dilucidar la validez o nulidad del título o cuando, como consecuencia de una calificación registral, se ha practicado ya el asiento interesado, debiendo acudirse en este último supuesto a las vías de rectificación previstas en la legislación hipotecaria, entre las que no se encuentra el recurso gubernativo.

Resolución de 15-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Málaga, número 7

COMPRAVENTA. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

No es posible la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa en la que concurren, como circunstancias, que el vendedor había sido declarado incapaz posteriormente a la fecha en que se supone que fue la suscripción del referido documento privado, y en cuya escritura el incapaz estuvo representado por la guardadora y administradora provisional de los bienes nombrada en trámites del proceso de incapacitación cuando, antes del otorgamiento de expresada escritura, recae el nombramiento de tutor del vendedor incapaz en persona distinta de aquélla, pues a efectos registrales, sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo la compraventa, la del documento público y, por tanto, en tal fecha, ya el vendedor había sido declarado incapaz, no pudiendo recaer su representación en persona que no tiene facultades dispositivas; todo ello sin perjuicio de que pueda acreditarse, por vía judicial, la validez del negocio que la escritura contiene.

Resolución de 16-7-2003

(BOE 15-8-2003)

Registro de la Propiedad de Cuéllar

EXPEDIENTE DE DOMINIO. DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO.

Reitera Resoluciones anteriores, declarando que no es inscribible un testimonio del auto aprobatorio de un expediente de dominio reanudador del tracto sucesivo, cuando la interrupción que se pretende subsanar consiste en rectificar el error padecido en una escritura mediante otra de rectificación que no ha accedido al Registro, y el objeto de la rectificación se refiere a que la finca realmente adquirida era otra distinta de la que se expresaba en el título rectificado y que figura aún inscrita a favor de las mismas personas que otorgaron dicho título, pues la finca en verdad adquirida sigue inscrita a nombre del primitivo titular registral y no al del adquirente.

Resolución de 17-7-2003

(BOE 16-8-2003)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12

HIPOTECA. EJECUCIÓN TRAMITADA AL AMPARO DEL ANTERIOR ARTÍCULO 131 DE LA LH. CANCELACIÓN DE UNA ANOTACIÓN DE FORMA-

LIZACIÓN DE EXPEDIENTE DE SUSPENSIÓN DE PAGOS POSTERIOR A LA HIPOTECA EJECUTADA Y ANTERIOR A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Procede la práctica de la cancelación de una anotación de formalización de un expediente de suspensión de pagos posterior a la hipoteca base de la ejecución y anterior a la fecha de expedición de certificación de cargas decretada en el procedimiento de ejecución hipotecaria tramitado al amparo del anterior artículo 131 de la LH, pues el acreedor hipotecario tiene derecho de ejecución separada, no estando sujeto al convenio que se apruebe y no siendo la anotación que consta practicada una excepción a la regla general de cancelación de los asientos ulteriores a la hipoteca; todo ello unido, además, al hecho de que los interventores han sido notificados de la existencia de la ejecución.

Resolución de 18-7-2003

(BOE 16-8-2003)

Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4

COMPRAVENTA. SUSPENSIÓN DE PAGOS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA, CONSTANDO PRESENTADO A DIARIO TESTIMONIO JUDICIAL DEL CONVENIO CON POSTERIORIDAD A LA ESCRITURA CALIFICADA.

Es inscribible una escritura de venta de unas fincas efectuada por una sociedad que se encuentra en situación de suspensión de pagos, según el Libro de Incapacitados, constando el testimonio judicial del convenio judicialmente aprobado presentado a Diario con posterioridad a la escritura de compraventa (convenio que también se testimonia notarialmente en la escritura), y en el que se faculta a la suspensa para realizar enajenaciones y actos de disposición de bienes, ya que el Registrador en su calificación debe tener en cuenta, en este caso, los títulos presentados a diario y porque la falta de inscripción del convenio en los Registros de la Propiedad y Mercantil no supone cierre registral o quiebra del tracto sucesivo a los actos ajustados al convenio, siempre que no conste anotada la rescisión del mismo o la solicitud de quiebra.

Resolución de 21-7-2003

(BOE 16-8-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 13

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO. SEGREGACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS. RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se encuentra legitimado para interponer el recurso gubernativo el acreedor titular de unas hipotecas sobre fincas comprendidas en segregaciones y restos de las mismas, cuyo acceso al Registro se suspende por no ajustarse a la ley la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

No es inscribible una escritura en la que la titular registral de determinados locales pertenecientes a un edificio en régimen de propiedad horizontal, segrega de los mismos ciertos locales y pisos, debido a que el acta de la comunidad de propietarios que se incorpora al título que se pretende inscribir no detalla debidamente las operaciones efectuadas, ya que la autorización es previa y condicionada a una serie de obras cuya realización no se acredita y que son, además, imprecisas; extendiéndose dicha imprecisión a la modificación de las cuotas de gastos de comunidad, aparte de no especificar el acta la persona que lo suscribe ni legitimarse su firma, y no acreditarse, asimismo, la notificación del acuerdo a los propietarios no asistentes.

Resolución de 24-7-2003

(BOE 16-8-2003)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 27

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. TRACTO SUCESIVO. IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE QUE LAS PERSONAS LEGITIMADAS PASIVAMENTE Y LOS TITULARES REGISTRALES QUE DATAN DEL SIGLO XIX, SEAN LAS MISMAS.

No es anotable un embargo, aunque las personas que aparecen legitimadas pasivamente coincidan con las que constan como titulares registrales de las fincas embargadas, dado que dicha titularidad se mantiene desde el siglo XIX, en cuya época dichos titulares ya eran mayores de edad, siendo, por tanto, materialmente imposible que dichas personas existan y sin que se pueda olvidar que el principio de legitimación registral cede cuando no hay duda de la realidad extrarregistral y, además, porque el embargo sería ilusorio y dirigido contra personas inexistentes.

Resolución de 26-7-2003

(BOE 16-8-2003)

Registro de la Propiedad de Alba de Tormes

HERENCIA. PSEUDOUSUFRUCTO TESTAMENTARIO.

No es inscribible una escritura de herencia en la que el testador había establecido un «pseudousufructo testamentario» —que no es sino una sustitución fideicomisaria—, y en la que el fiduciario renuncia pura y simplemente a cuantos derechos pudieran corresponderle eventualmente en la herencia de dicho causante solicitando el mismo la inscripción de la finca a favor de la fundación instituida heredera en el testamento de aquél, pues la renuncia de un fiduciario no extingue la sustitución, de tal manera que, sólo una vez que ocurra y se acredite el óbito de la ahora renunciante y se determine su fallecimiento sin descendientes —de conformidad con lo establecido por el testador—, podrá inscribirse la finca a nombre de la fundación heredera.