

Resoluciones de la Dirección General

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

POR JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

POR JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución 5-12-2002
(*BOE* 6-2-2003)

SERVIDUMBRE NEGATIVA. *NUMERUS APERTUS*.

Dado el sistema del *numerus apertus*, es perfectamente posible la constitución, con carácter real para ser oponible a terceros adquirentes, de una servidumbre negativa consistente en que el dueño del predio sirviente se abstenga de realizar determinadas actividades, pues su contenido está perfectamente delimitado no va contra el orden público y obedece a un interés legítimo.

Resoluciones 9, 10 y 13-12-2002
(*BOE* 6-2-2003)

DERECHO DE RETRACTO. SU EJERCICIO POR LA ADMINISTRACION PUBLICA AL AMPARO DE LA NORMATIVA AUTONOMICA SOBRE ESPACIOS NATURALES.

El ejercicio del derecho de retracto no es un «acto administrativo», sino simplemente un «acto de la Administración» sujeto a las normas del Derecho Privado. Por lo tanto, su ejercicio debe contar con el consentimiento del titular o, en otro caso, debe acudir a la Jurisdicción Ordinaria (argumento que se ve reforzado por el art. 249.7.º de la actual LEC).

Las potestades administrativas deben venir atribuidas, además, mediante normas con rango de Ley.

Resolución 11-12-2002
(BOE 6-2-2003)

PROPIEDAD HORIZONTAL: SU CONSTITUCION ESTANDO SUJETA A RESERVA DEL ARTICULO 881 DEL CODIGO CIVIL UNA CUOTA DEL INMUEBLE.

A pesar de reconocer que son muchos los problemas que se plantean con ocasión de la reserva del artículo 811 del Código Civil, la Dirección General entiende que no puede entrar en ellos, puesto que el recurso gubernativo sólo cabe contra la denegación o suspensión de un asiento, pero no contra la forma en la que éste se haya practicado, en cuyo caso solamente cabría solicitar la rectificación del Registro y, ante la posible negativa, recurrir posteriormente.

Resolución 12-12-2002
(BOE 6-2-2003)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACION DEL TITULO CONSTITUTIVO.

Inscrito en su día un edificio en régimen de propiedad horizontal, expresándose que «las buhardillas o trasteros situados bajo la cubierta del inmueble pertenecen a los pisos cuatro a once, inclusive, en proporción a sus respectivas superficies», para la especificación de los que corresponden a cada uno de los pisos es necesario el consentimiento individualizado prestado en escritura pública de aquellos propietarios a los que afecta tal acto, y sobre este consentimiento se superpone el de la Junta de Propietarios, como acto colectivo, a efectos de precisar que no se invaden elementos comunes.

La descripción posterior a lo previsto en el título constitutivo no constituye un acto de declaración de obra nueva, no pudiendo exigirse por el Registrador que un técnico competente certifique sobre la superficie de los respectivos anejos que corresponden a cada piso.

Resolución 16-12-2002
(BOE 6-2-2003)

HERENCIA. REGIMEN ECONOMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Supuesto: Régimen económico matrimonial extranjero. Posterior herencia del titular registral que al tiempo de su muerte había adquirido la nacionalidad española, declarándose ganancial el bien.

Para la inscripción de la herencia no se precisa justificar cuál era el régimen económico matrimonial del causante, debiendo de estarse a la naturaleza ganancial del bien cuando todos los interesados en la sucesión así lo han declarado y los mismos son mayores de edad y agotan la plena titularidad de los bienes relictos, pudiendo adjudicarse el bien en la forma que estimen por conveniente y siempre que se exprese la causa.

Resolución 17-12-2002
(BOE 6-2-2003)

SEPARACION. INSCRIPCION DEL DERECHO DE USO EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL. TRACTO SUCESIVO.

No es inscribible un derecho de uso atribuido a uno de los cónyuges en una sentencia de separación matrimonial sobre finca que no consta inscrita a nombre del otro cónyuge demandado, sino de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento.

Resolución 18-12-2002
(BOE 6-2-2003)

AUTOCONTRATACION: PARTICION DE HERENCIA POR CONTADOR PARTIDOR. CONFLICTO DE INTERESES ENTRE MADRE E HIJA INCAPACITADA.

1. Partición por contador partidor. Citación para inventario: Su omisión sólo provoca anulabilidad, pero no nulidad de pleno derecho, por lo que puede sanarse con posterioridad mediante la aprobación del inventario o la ratificación de la partición, por el representante legal del incapaz.

2. Conflicto de intereses entre la madre y la hija incapacitada: No lo hay en aquellos casos en los que no es necesario liquidar una sociedad conyugal, ni hay bienes cuya titularidad no sea incontrovertible, en cuyo caso, los intereses de la madre y de la hija pueden decirse que son concurrentes.

Sí lo hay en aquellos supuestos en los que el contador partidor se extralimita en sus funciones, no observando, v.gr., la igualdad de lotes del artículo 1.061 del Código Civil o conmutando el usufructo viual. Surge esta contraposición de intereses en la aprobación que los herederos tienen que dar a esta partición, dándole carácter contractual.

3. Según la Dirección General, la Resolución que la misma dicte no tiene por qué circunscribirse a los fundamentos y alegaciones de los intervinientes en el recurso.

Resolución 19-12-2002
(BOE 6-2-2003)

RECTIFICACION REGISTRAL SIN CONSENTIMIENTO DE TITULARES INTERMEDIOS.

Al no rectificarse un error dimanante del propio Registro, sino los títulos que accedieron al mismo, no sólo es necesario el consentimiento de los titulares registrales correspondientes (transmitente inicial y actual titular registral), sino también de los que intervinieron en la titulación intermedia.

Resolución 20-12-2002
(BOE 6-2-2003)

HIPOTECA. EJECUCION JUDICIAL POR EL PROCEDIMIENTO DEL ANTERIOR ARTICULO 131 DE LA LH. DEPOSITO DEL SOBRANTE.

La adjudicación de la finca objeto del procedimiento judicial sumario, con la consiguiente cancelación de las inscripciones, anotaciones posteriores e incluso las verificadas después de la expedición de la certificación de cargas, exige la consignación o depósito del sobrante del precio de venta a favor de quienes corresponda, entre los que no se incluyen los titulares de asientos posteriores a la nota acreditativa de la expedición de certificación que no hayan comparecido en el procedimiento.

Resolución 23-12-2002.
(BOE 6-2-2003)

EMBARGO DE BIENES DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA. EJECUCION POSTERIOR DE LA CUOTA ABSTRACTA EMBARGADA.

En los supuestos en que se embargue estando disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales, la traba ha de recaer sólo sobre la cuota abstracta, no sobre bienes concretos, de tal manera que dicho embargo lo que ha de provocar es la liquidación y adjudicación de bienes del deudor, pero no se puede enajenar forzosamente la cuota embargada.

En este caso concreto, sí se ejecutó la cuota trabada, pero ello no significa que el rematante suceda al deudor en su posición en aquel patrimonio: el remate no es traslativo, sino que el rematante sólo adquiere un derecho a la entrega de los bienes que se adjudiquen al deudor embargado.

«En resumen: respecto de la sociedad de gananciales disuelta es posible embargar la cuota abstracta de un cónyuge, pero no subastarla, pues la traba está llamada a ser sustituida por los bienes que se adjudiquen al deudor, que serán objeto de ejecución específica (...); y si se subasta la cuota, el adquirente sólo recibe un derecho imperfecto, dependiente de una situación respecto de la que es tercero: la liquidación, que no efectúa él sino los cónyuges o sus herederos».

Resoluciones 3, 7, 20, 27 y 28-1-2003
(BOE 27-2-2003)

COMPRAVENTA. EXTRANJEROS: INNECESARIEDAD DE LA EXPRESION DE SU REGIMEN ECONOMICO-MATRIMONIAL AL TIEMPO DE LA ADQUISICION.

Reitera Resoluciones anteriores: no es necesario expresar el régimen cuando se produce la adquisición, bastando que se exprese en el asiento que la misma se hace «con sujeción a su régimen económico-matrimonial», quedando diferido el problema para el momento de la enajenación o gravamen pos-

terior, salvo que entonces presten su consentimiento ambos cónyuges o se demande, en su caso, a los dos (caso de embargo, también sería posible demandando al deudor y notificando al otro cónyuge).

Resolución 8-1-2003
(BOE 27-2-2003)

ENAJENACION: FORZOSA DE VARIAS FINCAS CONJUNTAMENTE POR UN UNICO PRECIO.

La enajenación judicial de dos fincas por una única cantidad es algo posible, en forma similar a lo que ocurre en la venta alzado o en globo. Ahora bien, en el supuesto en el que existan titulares de asientos posteriores habrá que especificarse el precio de remate para cada una de ellas, ya que aquellos titulares tendrían derecho al sobrante resultante de la ejecución y podrían surgir dificultades, difícilmente superables, para repartir el remanente resultante entre cada una de las fincas registrales objeto de ejecución.

Resolución 9-1-2003
(BOE 27-2-2003)

REPRESENTACION VOLUNTARIA: ENAJENACION DE UN BIEN GANANCIAL POR UN SOLO CONYUGE QUE ALEGA TENER PODER DEL OTRO.

Es necesario justificar dicho poder sin que sea suficiente la alegación no justificada, suspendiéndose mientras tanto la inscripción hasta no se acredite o medie la conformidad del consorte (o sus herederos).

NOTA.—En el Auto del Presidente del Tribunal Superior se dicen también algunas otras cosas interesantes: frente a la pretensión de los recurrentes de que la situación es inscribible, ya que ha transcurrido el plazo para anular el contrato, se declara que el transcurso del plazo del ejercicio de la acción de anulabilidad es materia reservada al pronunciamiento de los Tribunales, y lo mismo cabe decir de la posesión y ocupación de la finca por el comprador desde el momento de su adquisición como elemento determinante de la misma.

Además, es la primera vez en que se ha reconocido en los «Hechos» la existencia de una «Comisión Mixta del Colegio de Registradores y Notarial de Madrid», sobre cuyo informe previo dictó el Auto el Presidente del TSJ correspondiente.

Resolución 10-1-2003
(BOE 27-2-2003)

RENUNCIA: ABDICATIVA DEL DOMINIO EN ESCRITURA PUBLICA. TITULO INSCRIBIBLE.

Aunque no se trate de uno de los supuestos que están enumerados en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, no hay argumento alguno para sostener que

no es un título inscribible, pues la enumeración recogida en dicho artículo no es taxativa.

Resolución 13-1-2003
(BOE 27-2-2003)

EJECUCION. HIPOTECARIA DE UN UNICO CREDITO HIPOTECARIO DISTRIBUIDO ENTRE VARIAS FINCAS Y CANTIDAD QUE PUEDE RECLAMARSE RESPECTO DE UNA DE ELLAS.

Cuando se ofrecen varias fincas en garantía, no quiere decir que el crédito único se divida en tantos créditos como fincas hipotecadas, sino que sigue siendo único. Por lo tanto, cuando la ejecución se dirija contra una finca concreta, no se tiene por qué determinar la cantidad que respecto de la misma se está reclamando, sino que se puede reclamar el todo de lo que sea debido. Unicamente ocurrirá que cuando existan terceros (v.gr., tercer poseedor, titulares de anotaciones de embargo) el precio del remate no puede destinarse para pagar al actor una cantidad superior a la que en su día se le asignara cuando se realizó la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

Resolución 14-1-2003
(BOE 27-2-2003)

ANOTACION: DE LA DEMANDA, QUE CONSTA YA CANCELADA, DE NULIDAD DE UNA TRANSMISION: EFICACIA RESPECTO DE ASIENTOS POSTERIORES.

Cancelada, por caducidad, una anotación preventiva de nulidad de una transmisión, los titulares posteriores quedan libres de las restricciones registrales que la anotación implicaba y sus asientos ya no podrán verse afectados como consecuencia de un procedimiento en el que no hayan sido partes, salvo que dichos titulares presten su consentimiento.

Resolución 15-1-2003
(BOE 27-2-2003)

CONFESION DE PRIVATIVIDAD: MOMENTO EN EL QUE PUEDE HACERSE. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS.

— Es posible realizar la confesión de privatividad cuando en la adquisición no se dijo nada acerca de si se adquiriría o no para la sociedad de gananciales.

— No es necesario realizarla al tiempo de la adquisición, sino que puede hacerse en un momento posterior.

— No va en contra de los propios actos cuando se hace ahora la confesión en virtud del mismo poder del marido que se tenía en aquel momento y que no se usó, en lo que a la confesión se refiere.

Resolución 16-1-2003
(BOE 27-2-2003)

RECTIFICACION DEL REGISTRO: CAMBIO DE LA NATURALEZA DE GANANCIAL DEL BIEN A PRIVATIVO, ESTANDO HIPOTECADO.

No es necesario contar con el consentimiento del acreedor hipotecario, puesto que la rectificación del Registro (que se hace en este caso por sentencia) no va a suponer ninguna alteración de la posición jurídica de dicho acreedor.

Resolución 17-1-2003
(BOE 27-2-2003)

EXPEDIENTE DE DOMINIO: REANUDADOR DEL TRACTO SUCESIVO: EXPRESION DEL TITULO MATERIAL DE ADQUISICION. CALIFICACION DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Es necesario que el testimonio del auto exprese el título material de adquisición, puesto que de ello dependerá, entre otros extremos, los efectos que la inscripción vaya a producir (según la adquisición sea onerosa o gratuita), sin que ello suponga injerencia alguna de la calificación en el fondo de la decisión judicial.

Resolución 18-1-2003
(BOE 27-2-2003)

COMPRAVENTA. SEPARACION DE BIENES: SU ACREDITACION. ASIEN-TOS DE PRESENTACION CADUCADOS CONTRADICTORIOS CON LA SI-TUACION QUE SE PRETENDE INSCRIBIR.

Acreditado el régimen económico-matrimonial de separación de bienes con certificación del Registro Civil, no es necesario, ni se puede exigir que se presente la escritura de capitulaciones, pues «el Registro Civil constituye el título de legitimación de las situaciones que se inscriben».

Aunque la existencia de otras ventas del mismo inmueble resulten de otros asientos caducados del Diario, la sospecha de que se puedan haber cometido hechos delictivos (doble venta) no excusa del deber de calificar, pudiendo hacerse uso de lo previsto en el artículo 104 del Reglamento Hipotecario y remitir copia de los documentos a la autoridad judicial, careciendo el Registrador de potestad jurisdiccional para deducir de una simple sospecha (asientos caducados), efectos definitivos.

Resolución 20-1-2003
(BOE 27-2-2003)

EXPEDIENTE DE DOMINIO INMATRICULADOR DE FINCA YA INSCRITA.

El expediente de dominio para inmatriculación no puede servir para reanudar el tracto sucesivo cuando resulta que la finca cuyo acceso registral

se pretende coincide con otra ya inscrita, ya que podría producirse un supuesto de doble inmatriculación.

Resolución 21-1-2003
(BOE 27-2-2003)

COMPRAVENTA. SEPARACION JUDICIAL: SU ACREDITACION NO ES NECESARIA CUANDO SE REALIZA UNA ADQUISICION.

No obstante los argumentos esgrimidos por el recurrente, la DGRN vuelve a reiterar que la situación de separado judicialmente no es necesario acreditarla. Basta con que el comprador lo declare.

Resolución 22-1-2003
(BOE 27-2-2003)

ANOTACION PREVENTIVA. DE EMBARGO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL Y SUS HEREDEROS. TRACTO SUCESIVO.

No es posible pedir una anotación contra los herederos indeterminados de una persona, si no se acredita su fallecimiento y se hace constar la fecha en que éste tuvo lugar.

Resolución 24-1-2003
(BOE 27-2-2003)

CESION DE DERECHOS.

No obstante reconocer la imprecisión en la redacción de la escritura —que la DGRN estima justificable por estar redactada conforme a minuta—, el Centro Directivo resuelve que puede interpretarse la expresión «cede todos los derechos» la sociedad transmitente, dimanantes de una escritura pública en virtud de la cual dicha sociedad compró determinadas fincas como equivalente a transmisión del derecho de propiedad sobre las mismas, con lo que la escritura sería inscribible.

Resolución 29-1-2003
(BOE 27-2-2003)

CESION: GRATUITA DE USUFRUCTO QUE SE CONSTITUYE A FAVOR DE VARIAS PERSONAS. SU CONCRECION SOBRE PARTES DETERMINADAS. RECURSO GUBERNATIVO: INFORME DEL REGISTRADOR.

No debe considerarse como un acto en fraude de Ley contrario a la normativa de Concentración Parcelaria de Castilla y León la cesión gratuita del usufructo a favor de varias personas que se concreta en partes determinadas de fincas, ya que lo prohibido es la división pero no la constitución de usu-

fructo sobre cuotas. Respecto de la concreción sobre partes determinadas de las fincas no sería admisible, pero entiende la DGRN que, al no decirse en la escritura que haya que darse a tal concreción carácter real, es posible, por lo tanto, la inscripción del usufructo.

Es necesario que el Registrador emita su informe y que, además, no sea excesivamente sucinto (el Registrador se había ratificado en la nota de calificación).

Resolución 30-1-2003
(BOE 14-3-2003)

QUIEBRA. CONVENIO DE CESION DE BIENES A FAVOR DE LA MASA. ASIENTO A PRACTICAR.

— Aunque el mandamiento utilice equivocadamente anotación en lugar de inscripción (que es el asiento que procedía en este caso), ha de practicarse el asiento pertinente, porque lo importante es el reflejo registral que corresponda a lo que en verdad se ordene en el mandamiento.

— La masa de la quiebra puede ser titular registral, aunque no sea propiamente un ente con personalidad, por las razones que se esgrimen en la resolución.

Resolución 3-2-2003
(BOE 14-3-2003)

EXCESO DE CABIDA. IDENTIDAD DE LA FINCA.

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

En todo caso, y aunque se acompañe certificación catastral, es procedente la suspensión de la práctica de la inscripción si el Registrador duda sobre la identidad de la finca.

Resolución 5-2-2003
(BOE 14-3-2003)

SEPARACION JUDICIAL. INNECESARIEDAD DE APROBACION JUDICIAL DE ESCRITURA POSTERIOR AL CONVENIO REGULADOR.

Sólo se requiere aprobación judicial de una escritura pública posterior a un convenio regulador de separación judicial aclaratoria del mismo (se habían omitido por error bienes), cuando existan acuerdos que afecten a los hijos o se trate de aquéllos que expresamente están excluidos de la autonomía de la voluntad.

Resolución 6-2-2003
(BOE 12-3-2003)

SUSTITUCION EJEMPLAR.

Solamente comprende los bienes que el sustituyente haya dejado al sustituido, pero no los que el incapaz tuviera por otro título. Las razones se sintetizan en:

- Argumentos históricos: liberalismo del Código Civil en el momento de su redacción.
- Diferencias con la sustitución pupilar.
- Distinto juego del Derecho Romano Común.
- Ser la línea jurisprudencial actualmente consagrada.

Resolución 8-2-2003
(BOE 14-3-2003)

RECURSO GUBERNATIVO. OBRA NUEVA TERMINADA: SEGURO DECENAL.

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

No puede asimilarse al concepto de vivienda un edificio destinado a «residencia geriátrica», por lo que no son aplicables en este supuesto las garantías que obliga a constituir la Ley de Ordenación de Edificación, pues la finalidad de la norma es proteger a los «consumidores» de vivienda, es decir, a una familia que se endeuda largamente al comprarla y no propiamente proteger a una empresa que adquiere el edificio para desarrollar en él una actividad mercantil.

Resolución 10-2-2003
(BOE 14-3-2003)

HIPOTECA: SOLIDARIDAD ACTIVA EN EL PRESTAMO.

A juicio de la Dirección General, que reitera Resoluciones anteriores, en este caso no es preciso exigir la determinación relativa a la proporción en que cada entidad acreedora ha concedido y entregado el préstamo a la misma deudora, siendo indiferente la medida o proporción en que cada acreedor haya entregado la cantidad prestada, ya que ello sólo afectará a las relaciones internas entre los mismos, sin que deba trascender tal circunstancia al contrato de préstamo ni al asiento de la hipoteca que lo garantiza.

Resolución 11-2-2003
(BOE 14-3-2003)

INMATRICULACION: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Cuando el Registrador tiene dudas, con ocasión de la inmatriculación, de que la finca puede coincidir, en todo o en parte, con otra ya inmatriculada, debe acudir al Juez de Primera Instancia (art. 306 del Reglamento Hipotecario), pero no al recurso gubernativo.

Resolución 12-2-2003
(BOE 14-3-2003)

COMPRAVENTA. EXTRANJEROS. REGIMEN ECONOMICO-MATRIMONIAL.

Reitera Resoluciones anteriores: no es necesario expresar el régimen cuando se produce la adquisición, bastando que se exprese en el asiento que la misma se efectúa «con sujeción a su régimen económico-matrimonial», quedando diferido el problema para el momento de la enajenación o gravamen posterior, salvo que entonces presten su consentimiento ambos cónyuges o se demande, en su caso, a los dos (caso de embargo, también sería posible demandando al deudor y notificando al otro cónyuge).

Resolución 13-2-2003
(BOE 14-3-2003)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO.

Es imprescindible que, al menos, se haya citado una vez personalmente al titular registral, cuando la inscripción contradictoria tiene menos de treinta años de antigüedad.

Resolución 14-2-2003
(BOE 14-3-2003)

FINCA: SU DESCRIPCION. OPCION 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, la que no existe cuando hay contradicciones respecto del número de la parcela y respecto de si está incluida alguna de ellas en todo o en parte.

2. La simple declaración de que se «obligan» los concedentes a realizar en el futuro modificaciones de entidades hipotecarias, es un pacto obligatorio que no ha de acceder al Registro.

3. Tampoco ha de acceder, 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.

Resolución 15-2-2003
(BOE 13-3-2003)

ADMINISTRADOR. DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Es suficiente con que el Notario afirme que el cargo de Administrador está inscrito, pero no es necesario que se hagan constar los datos de inscripción.

Resolución 17-2-2003
(BOE 13-3-2003)

HIPOTECA. «VIVIENDA CONYUGAL». DERECHO CIVIL DE CATALUÑA.

La manifestación hecha por el deudor de que la finca hipotecada no es la «vivienda conyugal» y si dicha expresión es equivalente a la de «vivienda familiar», es una cuestión que debe interpretarse conforme a la legislación catalana, sin que pueda revisarse la decisión del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que revocó la nota de calificación del Registrador.

Resolución 18-2-2003
(BOE 12-3-2003)

RENUNCIA ABDICATIVA DE DOMINIO. TITULO INSCRIBIBLE.

Es inscribible la renuncia unilateral, irrevocable y gratuita del dominio de determinadas fincas, realizada en escritura pública por su propietario, aunque no sea uno de los actos recogidos expresamente en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, pues su enumeración no es taxativa.

Por no haber sido objeto de la nota de calificación recurrida, no resuelve la Dirección General sobre si tal renuncia es susceptible de producir por sí sola la pérdida de dicho derecho para el renunciante y, caso de que así lo fuese, si el dominio renunciado lo adquiere automáticamente el Estado.

Resolución 19-2-2003
(BOE 22-3-2003)

COSTAS: DESLINDE. CADUCIDAD DE LA ANOTACION PREVIA 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 encuentre incurrida 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 20-2-2003
(BOE 24-3-2003)

RECURSO GUBERNATIVO: SU INTERPOSICION A EFECTOS DOCTRINALES.

— En este caso concreto procede aplicar los preceptos del Reglamento Hipotecario reguladores del recurso gubernativo, que recobraron su vigencia en su redacción anterior tras la STS de 22 de mayo de 2000, por lo que los particulares están legitimados para interponerlo a efectos doctrinales.

— Se requiere también la expresión de la causa en las cancelaciones de hipoteca, pues no cabe el consentimiento formal y abstracto en el Derecho español.

Resoluciones 21 y 24-2-2003
(BOE 24-3-2003)

COMPRAVENTA. EXTRANJEROS. REGIMEN ECONOMICO-MATRIMONIAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Reitera Resoluciones anteriores: no es necesario expresar el régimen cuando se produce la adquisición, bastando que se exprese en el asiento que la misma se efectúa «con sujeción a su régimen económico-matrimonial», quedando diferido el problema para el momento de la enajenación o gravamen posterior, salvo que entonces presten su consentimiento ambos cónyuges o se demande, en su caso, a los dos (caso de embargo, también sería posible demandando al deudor y notificando al otro cónyuge).

No cabe, además, exigir la determinación en cuanto a la proporción en que adquieren dichos cónyuges extranjeros, pues existe una comunidad germánica, sin cuotas y no una comunidad romana, cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad.

Resolución 22-2-2003
(BOE 22-3-2003)

FINCA: RECTIFICACION DE SUPERFICIE. DISMINUCION DE CABIDA.

Después de la Ley 13/1996, los requisitos que la misma establece para la rectificación de cabida deben aplicarse tanto a los aumentos como a las dis-

minuciones. No obstante, dado que en este caso concreto la diferencia es de escasa entidad (¿?) y puesto que el Registrador no ha planteado posible duda sobre la identidad de la finca en cuestión, debe procederse a la inscripción de la reducción de cabida en cinco metros.

Resolución 25-2-2003
(BOE 24-3-2003)

RETRACTO. VENTA CON PACTO DE RETRO. ANOTACION DE DEMANDA DE EJERCICIO DE DICHO DERECHO.

La inscripción del derecho de retracto implica la posibilidad de ejercicio del mismo contra el titular registral o cualquiera otra persona que traiga causa de él, por lo que estima la Dirección General que es inocua la anotación de la demanda de retracto y su caducidad. El adquirente de una finca no puede encontrarse en situación de indefensión, puesto que la adquirió sometida a tal derecho y a sus consecuencias.

Resolución 26-2-2003
(BOE 9-4-2003)

PARTICION HEREDITARIA. REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR.

El contador partidor carece de facultades interpretativas para declarar la ineficacia total o parcial de un legado.

El divorcio sobrevenido al otorgamiento del testamento que contiene un legado a favor del cónyuge del testador no es, por sí solo, causa de revocación de disposiciones testamentarias. La hipótesis de que el testador no habría hecho tal disposición de haber sabido que su vínculo matrimonial no subsistiría, sólo puede ser apreciada judicialmente en procedimiento contradictorio, con fase probatoria, la cual no es posible en la esfera registral.

Resolución 27-2-2003
(BOE 9-4-2003)

AGRUPACION. FINCA FUNCIONAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

El solo hecho de la agrupación de fincas colindantes estando una de ellas integrada en una propiedad horizontal, no supone necesariamente una alteración del título constitutivo, si lo pretendido no ha sido someter una de las fincas al régimen jurídico de propiedad horizontal a que se encuentra sujeta la otra; máxime cuando, además, no hay alteración de elementos comunes y, a mayor abundamiento, hay consentimiento de los demás propietarios.

Para que pueda formarse una finca funcional se requiere que haya una unidad de explotación (en este caso la hay, incluso arquitectónica), precisándose, no sólo que en la descripción de la finca resultante de la agrupación conste claramente su especialidad como funcional u orgánica, sino también que se incluya la descripción individualizada de los elementos que la integran,

con especial referencia a su concreto régimen jurídico, y así ha de constar en el folio que se le abra a la nueva finca.

Resolución 28-2-2003
(BOE 10-4-2003)

HIPOTECA. RECONOCIMIENTO DE DEUDA. CAUSA. NECESIDAD DE SU EXPRESION.

Es posible el reconocimiento de una deuda garantizada con hipoteca, pues en este caso dicho derecho real tiene su causa en el crédito que el deudor reconoce y que puede el acreedor exigir y del cual la hipoteca es accesorio, siendo tal crédito la causa de deber que da cobertura a la garantía hipotecaria, y que es distinta de la causa del crédito, cuya constancia no es necesaria que se especifique en el título y que es a la que se refiere el artículo 1.277 del Código Civil, por lo que no deben reflejarse en el mismo las diversas obligaciones o la causa de la deuda en garantía de la cual se constituye la hipoteca.

Resolución 1-3-2003
(BOE 10-4-2003)

OBRA NUEVA TERMINADA.

Dada la finalidad que debe cumplir la certificación de la finalización de la obra, pueda hacerla un técnico competente (en este caso, en la misma escritura otorgada intervino el arquitecto técnico de la obra, manifestando que su descripción se ajustaba al proyecto para el que se obtuvo licencia), quedando bajo la exclusiva responsabilidad del técnico que certifique la cuestión sobre la veracidad de tal manifestación. El técnico certificante no tiene que ser, necesariamente, arquitecto (cfr. art. 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Resoluciones 4, 13, 14 y 15-3-2003
(BOE 10, 29, 26 y 26-4-2003)

COMPRAVENTA. EXTRANJEROS: ADQUISICION REALIZADA CONFORME AL REGIMEN LEGAL DE SU NACIONALIDAD.

Reitera Resoluciones anteriores: no es necesario expresar el régimen cuando se produce la adquisición, bastando que se exprese en el asiento que la misma se efectúa «con sujeción a su régimen económico-matrimonial», quedando diferido el problema para el momento de la enajenación o gravamen posterior, salvo que entonces presten su consentimiento ambos cónyuges o se demande, en su caso, a los dos (caso de embargo, también sería posible demandando al deudor y notificando al otro cónyuge).

No cabe, además, exigir la determinación en cuanto a la proporción en que adquieren dichos cónyuges extranjeros, pues, cuando se adquiere para un régimen matrimonial en comunidad existe una comunidad germánica, sin cuotas y no una comunidad romana.

Resoluciones 5, 6, 7, 8 y 10-3-2003
(BOE 10-4-2003)

CANCELACION DE HIPOTECA. DE LA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. TITULO HABIL PARA PRACTICARLA.

Entiende el Centro Directivo que el traslado de la Resolución administrativa dictada por la autoridad —cuya competencia de su autor y la autenticidad del documento no fueron cuestionadas por el Registrador— es título hábil para cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social al estimar, según su criterio, que las normas de rango legal prevalecen en esta materia sobre los preceptos reglamentarios, a los que considera ilegales, si se apartan de la Ley [cfr. arts. 3, 40.c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 1.709 del Reglamento Hipotecario y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social].

Resolución 11-3-2003
(BOE 26-4-2003)

HERENCIA. DERECHOS SUCESORIOS DEL CONYUGE VIUDO. LEY APLICABLE A LA SUCESION. ACTA NOTARIAL DE DECLARACION DE HEREDEROS ABINTESTATO. NATURALEZA. SU CALIFICACION REGISTRAL. AUTOCONTRATACION. DEFENSOR JUDICIAL.

Se plantean tres cuestiones: 1.ª 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, sí 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»; 2.ª Si el Registrador puede o no calificar el contenido del acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato; 3.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 rija 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 El acta de declaración de herederos abintestato es un documento notarial singular que, por mandato legal participa de la misma naturaleza de jurisdicción voluntaria que el auto judicial, por ello la calificación registral no entrará en el fondo del juicio de notoriedad (ex art. 100 del RH).

3.^a Al haber un único bien ganancial adjudicado en proindiviso a la viuda y a los hijos menores de edad, es aplicable la doctrina de la Resolución de 10 de enero de 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 12-3-2003
(BOE 10-4-2003)

HIPOTECA. EN GARANTIA DE CUENTA CORRIENTE. EFECTO NOVATORIO DE LA CUENTA.

Se considera subsanado el defecto apreciado en una Resolución precedente, concretamente en la de 3 de noviembre de 2000 (ver BCRE, núm. 66, pág. 2449), al establecerse en la escritura complementaria de aquella, de la que dio lugar al recurso anterior, que el vencimiento de una de las obligaciones implica el de las restantes, y pactarse el efecto novatorio al practicar el asiento de cargo en la cuenta corriente respecto del crédito vencido y exigible.

Resolución 17-3-2003
(BOE 28-4-2003)

COMPRAVENTA. RESOLUCION. PRECIO. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

En una escritura en que se formalizan las compraventas de dos fincas, otorgada por la sociedad titular registral a favor de los respectivos compradores y en la que se contiene la declaración de que dichas fincas habían sido vendidas previamente en documentos privados a otra sociedad compradora —también compareciente en la escritura— y que las dichas transmisiones habían quedado resueltas, debe rechazarse la pretensión del Registrador de que se inscriban previamente la compraventa o compraventas resueltas, pues no se puede exigir la inscripción de la resolución de un acto no inscrito.

El principio de legitimación no queda desvirtuado por la afirmación de que existen compraventas previas que han sido resueltas.

Resolución 18-3-2003
(BOE 26-4-2003)

PROPIEDAD HORIZONTAL. DIVISION MATERIAL DE UN DEPARTAMENTO.

No es posible dividir materialmente un local perteneciente a un edificio en régimen de propiedad horizontal sin necesidad del consentimiento de la Junta

de Propietarios, a pesar de recogerse en la escritura de constitución de dicho régimen una cláusula estatutaria que facultaba para ello sin necesidad del consentimiento de dicha Junta, cuando expresada cláusula no figura inscrita en el Registro.

Resolución 20-3-2003
(BOE 26-4-2003)

CANCELACION DE ASIENTOS. SENTENCIA FIRME POR LA QUE SE DECLARA LA PROPIEDAD DE DETERMINADAS FINCAS Y SE DECRETA LA CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES CONTRADICTORIAS.

Los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impiden practicar determinadas inscripciones y cancelaciones que puedan perjudicar a terceras personas y actuales titulares registrales de las fincas, y que no tuvieron intervención alguna en el procedimiento, y ello con independencia de que se hubiese tomado o no anotación de la demanda en el procedimiento en cuestión o la misma hubiese caducado.

Resolución 21-3-2003
(BOE 26-4-2003)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDADOR DEL TRACTO SUCESIVO.

Es inscribible un auto recaído en un expediente de dominio reanudador del tracto cuando el Juez declara justificado el dominio por el hecho de haber adquirido el actor las fincas por prescripción, al haberlas poseído a título de dueño por más de treinta años de forma quieta, pública e ininterrumpidamente, y darse las condiciones establecidas en el artículo 1.959 del Código Civil.

Resolución 22-3-2003
(BOE 26-4-2003)

OBRA NUEVA TERMINADA.

Es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada de una finca cuando quien certifica es el mismo arquitecto que certificó en la declaración de obra nueva en construcción, y de la certificación no se extrae ninguna duda de que la misma se refiere a la misma obra, a pesar de que en la certificación final no se describa detalladamente, pues la exigencia de la descripción de la obra en términos coincidentes con el título lo es para que el técnico manifieste que la tal descripción se ajusta al proyecto respecto del cual se obtuvo la licencia.

Es necesaria la legitimación notarial de la firma del técnico certificante, pues el visado colegial tan sólo acredita su cualificación profesional, pero no que la firma sea la suya.

Resolución 24-3-2003
(BOE 26-4-2003)

HIPOTECA. EJECUCION EXTRAJUDICIAL. INSCRIBIBILIDAD. DOCUMENTO NECESARIO AL EFECTO.

Es inscribible la adjudicación de una finca hipotecada en procedimiento extrajudicial ante Notario.

La inconstitucionalidad de una norma y su expulsión del ordenamiento jurídico sólo puede producirse por sentencia del Tribunal Constitucional.

Reitera, pues, esta Resolución la doctrina sentada en la de 28 de mayo de 2001 (ver BCRE, núm. 72, págs. 1668 a 1673, inclusive, en cuya Resolución también se declaró que la venta debe documentarse en escritura pública, no bastando copia del acta notarial en que conste el cumplimiento de los trámites y diligencias reglamentarios).

Resolución 25-3-2003
(BOE 26-4-2003)

HERENCIA. SUSTITUCION HEREDITARIA. INTERPRETACION DEL TESTAMENTO.

La sustitución establecida en una cláusula testamentaria ha de operar tan sólo en el caso de defecto de ambos herederos instituidos y no en defecto de uno de los dos (pues en este último caso tiene lugar el derecho de acrecer), ya que la expresión «en su defecto» empleada por el testador a continuación de la institución por iguales partes respecto de ambos herederos, no indica sino que la sustitución opera a falta de ambos, lo que es congruente con que luego se disponga que la sustitución establecida a favor de otras dos personas lo sea por partes iguales.

Resolución 26-3-2003
(BOE 3-5-2003)

COSTAS. DESLINDE. CADUCIDAD DE LA ANOTACION PREVIA 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 encuentre 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.

Resoluciones 27-3, 15 y 24-4-2003
(BOE 3, 19 y 17-5-2003)

FINCA: SU DESCRIPCION. OPCION 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, la que no existe cuando hay contradicciones respecto del número de la parcela y respecto de si está incluida alguna de ellas en todo o en parte.

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.

Resolución 28-3-2003
(BOE 3-5-2003)

EJECUCION ORDINARIA. CANCELACION DE CARGAS EN JUICIO EJECUTIVO, ENTRE LAS QUE SE INCLUYE UNA HIPOTECA POSTERIOR. SOBRANTE.

El mandamiento de cancelación de cargas dictado en autos de un juicio ejecutivo ordinario tiene plena virtualidad cancelatoria, no sólo respecto de las anotaciones de embargo posteriores a la ordenada en aquel procedimiento a favor del actor (lo que el Registrador no discute), sino también respecto a una hipoteca inscrita con posterioridad; de tal manera que los acreedores posteriores, incluidos, en su caso, los hipotecarios, precisan de la interposición y estimación de la oportuna tercería de mejor derecho para que se anteponga, al crédito del ejecutante, el cobro de su crédito con cargo al bien trabado y rematado, pues todas las sumas realizadas en el procedimiento quedan afectas a la íntegra satisfacción del actor (y ello aunque dicho crédito exceda o sea superior al garantizado por la propia anotación de embargo base del procedimiento de ejecución), y sólo después de producirse dicha satisfacción, se determinará el sobrante, que será retenido en beneficio de otros acreedores del deudor que no hubiesen interpuesto y triunfado en la oportuna tercería de mejor derecho.

NOTA.—Es decir, la doctrina de la Resolución de 21 de noviembre de 2001, se declara también aplicable a las hipotecas posteriores al considerar que esta solución, además, es conforme con la sostenida por el propio Centro Directivo, en virtud de la cual los actos dispositivos del deudor posteriores al embargo no pueden perjudicar a éste, ya que se trata de un acto de naturaleza real con eficacia frente a terceros.

Resolución 29-3-2003
(BOE 3-5-2003)

SERVIDUMBRE. TRACTO SUCESIVO FORMAL.

No cabe inscribir las servidumbres constituidas por quien enajenó las fincas, que son los predios sirvientes, cuando las mismas constan ya inscritas a nombre de terceras personas.

Resolución 31-3-2003
(BOE 3-5-2003)

RECTIFICACION DEL REGISTRO. SOLICITADA POR QUIEN NO ES SU TITULAR REGISTRAL.

Constando las fincas inscritas a nombre de persona distinta del solicitante de la rectificación, que consiste en la cancelación de determinados asientos, no cabe proceder a la misma sin que conste, en debida forma, el consentimiento del titular registral o, en su caso, haya recaído la resolución judicial pertinente que así lo ordene.

NOTA.—La Resolución pasa por alto, aparentemente, el artículo 3 de la LH. En este caso, la solicitud se había hecho en instancia privada.

Resolución 1-4-2003
(BOE 3-5-2003)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDADOR DEL TRACTO SUCESIVO.

No cabe inscribir una finca a nombre de los herederos del titular registral en virtud de auto recaído en expediente de dominio reanudador del tracto sucesivo, pues, aparte de ser éste un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, nos podríamos encontrar, en el presente caso, ante una vía para intentar evadir el impuesto de sucesiones o para burlar los derechos hereditarios de alguno o algunos de los llamados a la herencia.

Resolución 3-4-2003
(BOE 3-5-2003)

HIPOTECA. GARANTIA DE DEUDA RECONOCIDA.

El reconocimiento de deuda no es un negocio abstracto. Ahora bien, sirve perfectamente para ser soporte de la hipoteca a la que sirve de causa aunque no se haya hecho constar la causa del reconocimiento en la escritura, dado que ello entra en la esfera obligacional.

Resolución 4-4-2003
(BOE 3-5-2003)

ANOTACION DE EMBARGO. DENEGACION DE LA DECRETADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA SOBRE BIENES EXGANANCIALES.

Si la finca consta inscrita a nombre de la esposa del demandado, la sola afirmación de la Agencia Tributaria de que la deuda que motiva el embargo es de la sociedad de gananciales, no es suficiente para que se pueda practicar la anotación preventiva de embargo. Es necesario que exista una previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda en juicio declarativo seguido contra ambos cónyuges.

Resolución 5-4-2003
(BOE 3-5-2003)

POSESION.

No es inscribible la posesión y, por lo tanto, tampoco lo es un hipotético derecho de uso basado en la misma.

Resoluciones 7 y 8-4-2003
(BOE 3-5-2003)

TRACTO SUCESIVO. SU REANUDACION MEDIANTE SENTENCIA JUDICIAL.

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que también hubiesen sido demandados quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en el que se interesase la realidad, validez y eficacia de dichos títulos intermedios; pero entonces no se trataría ya propiamente de reanudación del tracto, pues a través de la sentencia recaída se estarían inscribiendo toda la titulación intermedia.

Resolución 9-4-2003
(BOE 3-5-2003)

PRIORIDAD REGISTRAL. ASIENTO DE PRESENTACION. CALIFICACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS. APODERAMIENTO. SUBAPODERAMIENTO GENERAL NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. SU JUSTIFICACION. 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 10-4-2003
(BOE 15-5-2003)

PODER. SU REVOCACION. SUBSISTENCIA RESPECTO DE TERCEROS. PODER CONCEDIDO POR UNA SOCIEDAD ANTES DE SU INSCRIPCION. AUTOCONTRATACION.

La mera constancia al Registrador, al tiempo de la calificación, de que el poder invocado por el otorgante del negocio cuya inscripción se pretende estaba revocado con anterioridad a su celebración, no puede ser obstáculo que impida su inscripción, pues nada garantiza que tal revocación fuera conocida por el apoderado o por los terceros que con él contrataron.

En el caso concreto de la Resolución y atendiendo a las circunstancias concurrentes, dado que el poder se concedió antes de la inscripción de la Sociedad representada y no fue ratificado (sino revocado), el autocontratante no ha justificado debidamente su representación.

Resolución 11-4-2003
(BOE 15-5-2003)

PRINCIPIO DE PRIORIDAD. CALIFICACION CONJUNTA DE VARIOS TITULOS.

No se plantean cuestiones de prioridad entre títulos complementarios y no incompatibles, máxime cuando los interesados han prestado su consentimiento a todas las operaciones contenidas en los mismos, al haberse configurado dichos títulos como un complejo de negocios jurídicos conectados entre sí.

Resolución 12-4-2003
(BOE 19-5-2003)

COMPRAVENTA. CONDICION RESOLUTORIA EN GARANTIA DE PARTE DEL PRECIO APLAZADO. ACTA DE MANIFESTACIONES DE SIMPLE ANUNCIO DE RECLAMACION FUTURA AL COMPRADOR POR IMPAGO.

Inscrita una compraventa con parte del precio aplazado garantizado con condición resolutoria expresa en la que se pacta la extinción de dicha garantía por el transcurso de un plazo determinado, no cabe hacer constar en el Registro mediante acta de manifestaciones otorgada por el vendedor que, por impago del precio aplazado, el mismo va a iniciar la reclamación de la deuda, pues tal acta sólo implica un propósito de reclamación futura y, además, porque registralmente ya ha transcurrido el plazo para que el vendedor pudiese enervar la facultad de cancelar la condición resolutoria concedida al comprador.

Resolución 14-4-2003
(BOE 19-5-2003)

CANCELACION DE ASIENTOS. REINSCRIPCION. ANOTACION PREVENTIVA. EFICACIA SOBRE ASIENTOS POSTERIORES.

No cabe la declaración administrativa de nulidad de la aportación de una finca efectuada por el propio Ayuntamiento a una sociedad para cancelar las transmisiones posteriores inscritas a favor de terceros, pues la aportación efectuada no es un contrato administrativo, sino privado, rigiéndose por las normas de Derecho Privado y, por lo tanto, toda controversia en esta materia debe ventilarse ante la jurisdicción civil.

La anotación a favor del Ayuntamiento de iniciación de expediente de declaración de nulidad de la aportación podrá tener efectos sobre la buena o mala fe del adquirente ulterior, pero no puede suponer, por sí sola, la alteración del régimen jurídico aplicable antes dicho.

Resolución 16-4-2003
(BOE 19-5-2003)

PODER. EXTINCION DEL CONCEDIDO ENTRE CONYUGES EN CAPITULACIONES MATRIMONIALES. SOCIEDAD DE GANANCIALES PACTADA. POSIBILIDAD DE CONVENIR SU RETROACTIVIDAD TEMPORAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

El artículo 102 del Código Civil (y su efecto de revocación) prevalece sobre pretendidos efectos de «irrevocabilidad» pactados en capitulaciones matrimoniales.

El principio de libertad de pacto haría posible dicha retroactividad (siempre sin perjuicio de tercero); pero en la medida en que se trate de inmuebles habrán de cumplirse los requisitos de identificación de la legislación hipotecaria respecto de cada bien en concreto que se integra. En el caso en cuestión, a falta de precisión y claridad en lo pactado, se hace necesario un consentimiento específico respecto de cada bien o derecho a los que aplicar la retroactividad.

Resolución 21-4-2003
(BOE 19-5-2003)

PODER. OTORGADO EN EL EXTRANJERO. CAPACIDAD. JUICIO NOTARIAL DE LA MISMA.

El poder autorizado por un Notario alemán, que se incorpora a la escritura calificada, debe considerarse equivalente a una escritura pública de poder otorgada en España, aunque no conste el juicio de capacidad de los otorgantes por el Notario autorizante. Razón: Al tratarse en este supuesto del llamado «poder de diligencia» del Derecho alemán, si bien dicha legislación exige al Notario que se asegure de la capacidad de los otorgantes, sin embargo, en ningún momento es obligatorio que así conste en el documento, no teniendo, por otra parte, aquel fedatario obligación de conocer el idioma en que está escrito el poder de diligencia (cfr. Resolución de 11-6-1999), pues la falta de constancia documental de dicho juicio no presupone que el mismo no haya existido, ya que en este caso concreto se encuentra implícito en la autorización del documento.

Resolución 22-4-2003
(BOE 19-5-2003)

USUFRUCTO. SU CONSTITUCION POR SOCIEDAD MERCANTIL. USUFRUCTO CONJUNTO CONSTITUIDO A TITULO ONEROSO.

No puede decirse que se vaya en contra del objeto social (doctrina de los «actos neutros») y, por lo tanto, que se requiera aprobación de la Junta General, cuando una sociedad mercantil cede a determinadas personas y a sus descendientes hasta la segunda generación el derecho de usufructo vitalicio sobre determinadas fincas a cambio de una contraprestación, por escasa que sea ésta. Al ser varios los cesionarios del usufructo cedido conjuntamente a título oneroso es necesario cumplir con lo preceptuado en el artículo 54 del RH, debiendo hacerse constar también el nombre de los cónyuges, dado el posible carácter ganancial de la adquisición. Las expresiones «descendientes directos o herederos directos» no son equivalentes, debiendo aclararse tal extremo.

Si se hace constar en la escritura que el cargo de Consejero-Delegado está inscrito en el Registro Mercantil, no es necesario que el que comparece como tal Consejero-Delegado tenga que declarar que su cargo está vigente.

Resolución 23-4-2003
(BOE 17-5-2003)

CALIFICACION REGISTRAL. INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS. OPCION DE COMPRA. CADUCIDAD Y CANCELACION. CADUCIDAD.

Para realizar la calificación, el Registrador no dispone de otros medios que lo que resulta de los títulos presentados a inscripción y del contenido del Registro.

El hecho de que se haya pactado un plazo determinado para el ejercicio del derecho de opción de compra, no permite que pueda cancelarse el asiento que recoge dicho derecho, puesto que no es posible saber si el derecho se ejercitó o no en plazo.

Registro Mercantil

POR ANA M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución 2-1-2003
(BOE 27-2-2003)

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCION CON DENOMINACION SOCIAL COMO «CLUB DE FUTBOL».

No es posible dicha constitución, por dos motivos: *a)* Se induce a error en la denominación (si de verdad no se trata de un Club de Fútbol) y, *b)* Si se tratara de un club, por imperativo de la legislación, debe revestir la forma de Asociación o (si participa en competiciones estatales) de Sociedad Anónima.

Por otro lado, la expresión «promoción de actividades deportivas» se refiere precisamente a eso, a la promoción de tales actividades, sin que nada cambie por el hecho de que los recurrentes aleguen en su escrito que no tienen intención alguna de desarrollar dicha actividad, sino solamente la gestión de publicidad de un club de fútbol.

Resolución 9-1-2003
(BOE 26-2-2003)

DEPOSITO DE CUENTAS.

— No es erróneo hablar de «inscripción» para referirse al depósito de cuentas.

— Es correcto señalar los llamados errores «implícitos» que no van a impedir la práctica de la inscripción.

— Han de utilizarse modelos normalizados.

— Las páginas han de estar numeradas y correctamente identificadas.

Resolución 23-1-2003
(BOE 27-2-2003)

REDUCCION DEL CAPITAL: NO NECESIDAD DE AJUSTAR AL CENTIMO. RECURSO GUBERNATIVO: NOTA DE CALIFICACION E INFORME.

Cuando no se realiza la operación de ajustar al céntimo regulada por la Ley de Introducción al Euro de 17-12-1998, no hay por qué entender que las acciones no pueden tener una cifra que exceda de dos decimales.