

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Registro de la Propiedad

Resolución de 19 de octubre de 2002
(BOE 15-1-2003)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

1. No puede practicarse anotación preventiva de querella contra determinada persona física cuando los bienes sobre los que se ordena tomarla están inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de una persona jurídica, que no ha sido parte ni ha intervenido en el procedimiento y aún cuando el propio querellado sea socio único de la entidad titular del bien.

2. No puede acceder a los libros registrales la interposición de una querella si no se ejercita, juntamente con la acción penal, una acción civil de trascendencia real inmobiliaria.

Resolución de 23 de noviembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

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

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

los dos son deudores—, o dirigir la demanda contra el cónyuge deudor con notificación a su consorte).

Resolución de 25 de noviembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

AUTO DE ADJUDICACIÓN EN JUICIO EJECUTIVO ORDINARIO. OMISIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

Es inscribible el testimonio de un auto de adjudicación dictado en un procedimiento ejecutivo ordinario en el que no se solicitó ni, en consecuencia, se expidió la pertinente certificación de dominio y cargas, ya que ésta no es un requisito esencial del procedimiento, de tal manera que si hay titulares posteriores a la anotación preventiva de embargo, los mismos pueden conocer la existencia de la ejecución por la concreta anotación de embargo practicada, a diferencia de lo que sucede con la hipoteca, que no puede llegar a saberse que la misma se encuentra en ejecución, si no es a través de la certificación de dominio y cargas que se expida (recordemos las dos fases en que se puede encontrar la hipoteca: de pendencia, mientras no se ejecuta, y de ejecución cuando se ejercita la acción hipotecaria).

Resolución de 26 de noviembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. TÍTULO HÁBIL 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 al art. 179 del Reglamento Hipotecario y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social).

Resolución de 27 de noviembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

DOCUMENTO PRIVADO. ELEVACIÓN JUDICIAL A PÚBLICO.

1. No procede la inscripción de una escritura otorgada en cumplimiento de sentencia dictada en juicio declarativo para la elevación a público de un contrato privado de compraventa en la que el Juez, en rebeldía del vendedor demandado, otorgó la venta, no a favor del comprador —ya fallecido—, sino

directamente a favor de su única heredera, que fue quien instó el procedimiento, y ello porque la autoridad judicial documenta un contrato clara y sustancialmente diferente de aquél al que se debiera haber dado forma pública.

2. Sin embargo, sí considera la Dirección General que la propia actuación del Juez al otorgar la escritura, implica la firmeza de la resolución judicial a efectos del transcurso del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión por el demandado, que se encontraba en rebeldía, porque es a la propia autoridad judicial a quien corresponde valorar la posibilidad de ejecutar la resolución, estimándose el recurso respecto de este punto.

Resolución de 28 de noviembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

INSCRIPCIÓN DE 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.

Resoluciones de 29 y 30 de noviembre de 2002
(BOE 16-1-2003)

HIPOTECA. INTERESES: LIMITE CONJUNTO. FIJACIÓN DEL SALDO DEUDOR MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD ACREEDORA. PACTO SOBRE ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA DE LA FINCA.

1. Vuelve a reiterarse en esta Resolución que, cuando existen intereses remuneratorios y, además, se garantizan los intereses moratorios, el máximo garantizado por la hipoteca no exige computar conjuntamente ambas responsabilidades y someter el resultado al límite del artículo 114 de la LH, si no se devengan simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada.

2. En cuanto a la determinación del saldo deudor, las exigencias impuestas por el artículo 153 de la LH son de inexcusable observancia, por ser de *ius cogens*, por lo que resulta inscribible la cláusula en la que se pacta que el acreedor pueda acreditar el saldo deudor mediante certificación bancaria, aunque no concurran todos los requisitos del artículo 245 del RH.

3. Es inscribible el pacto contenido en una escritura de constitución de hipoteca en cuanto a la facultad del acreedor de poder solicitar la administración y posesión interina de la finca hipotecada que permita la regla 6.^a del antiguo procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la LH, dada su trascendencia real, pues dicha regla condicionaba su virtualidad a que así se hubiese estipulado en el título.

NOTA: El actual artículo 690 de la nueva LEC, no exige tal pacto expreso para que el acreedor pueda solicitar la administración y posesión interina del bien hipotecado, por derivar dicha posibilidad del propio derecho real de hipoteca y no de lo pactado. Sí sería necesario pacto expreso, en el supuesto

de que la parte acreedora desee percibir las rentas vencidas y no satisfechas, debiendo inscribirse tal pacto en el Registro por su trascendencia real.

Resolución de 2 de diciembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

RECURSO GUBERNATIVO. APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL.

La aplicación de la Disposición Adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial supone que la Dirección General no pueda revisar el auto dictado en su día por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, cuando resolvió el recurso gubernativo y el problema sobre el que versa el mismo ha de resolverse según legislación civil especial catalana.

Registro Mercantil

Resolución de 3 de diciembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

DENOMINACIÓN SOCIAL, DISOLUCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR.

Es inscribible un acuerdo de disolución y nombramiento de liquidador de una sociedad, sin que el acceso al Registro de dicho acuerdo pueda verse condicionada por la falta de inscripción del cambio de denominación previa de dicha entidad, máxime cuando la sociedad queda identificada por otros datos.

Resolución de 4 de diciembre de 2002
(BOE 15-1-2003)

CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE PREVIO DEPOSITO DE CUENTAS. TRACTO REGISTRAL: FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN DE NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR Y DE ADMINISTRADORES QUE IMPIDEN LA REGISTRACION DE OTROS ACTOS POSTERIORES.

1. La falta del previo depósito de cuentas produce el cierre registral.
2. Es necesario inscribir previamente el nombramiento de liquidador para que pueda acceder al Registro el acuerdo cuya inscripción se pretende y que aparece formalizado por dicho liquidador.
3. También es necesaria la inscripción previa del nombramiento de los administradores, no porque ésta sea constitutiva, sino porque se erige en presupuesto para la inscripción registral de otros actos posteriores, bien otorgados por ellos mismos, bien para el acceso registral de otros actos cuya validez se condiciona por la previa y regular actuación de tales administradores.