

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

Resoluciones de 15 y 16-10-2002

(*BOE 11-12-2002*)

Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL. LICENCIA PARA DIVIDIR.

Aunque el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, exige licencia municipal para dividir un piso privativo, esta licencia sólo se considerará necesaria si así lo estableciese la Ley de Urbanismo de la respectiva Comunidad Autónoma.

Resolución de 17-10-2002

(*BOE 11-12-2002*)

Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols

ANOTACIÓN DE EMBARGO. TRACTO SUCESIVO.

La titular de una finca la aporta a una sociedad, lo que origina una demanda por acción pauliana que se anota en el Registro. El mismo acreedor embarga la finca. En esta Resolución se declara que, constando en el Registro, por virtud de la anotación de demanda, la posibilidad de que renazca la titularidad anterior, es lógico que se pueda practicar la anotación de embargo sin necesidad de nueva titulación para el caso de que se confirme tal titularidad.

Resolución de 23-10-2002
(BOE 11-12-2002)
Registro de la Propiedad de Eibar

DIVISIÓN DE FINCA. COMPLEJO INMOBILIARIO. OBRA NUEVA.

Es inscribible la división de una finca constituyendo un complejo inmobiliario, siendo elementos privativos cuatro parcelas y elemento común un vial central, estableciéndose además que el titular de cada parcela podrá construir en ella un edificio industrial sin necesitarse una inscripción de obra nueva.

Resolución de 26-10-2002
(BOE 11-12-2002)
Registro de la Propiedad de Madrid, número 5

ANOTACIÓN DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

No se puede anotar una querella cuando las fincas están inscritas a favor de personas distintas del querellado.

Resolución de 28-10-2002
(BOE 11-12-2002)
Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4

HIPOTECA. INTERESES. SALDO DEUDOR. POSESIÓN DE LA FINCA.

No se pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, pero no hay dificultad para poder reclamar los intereses realmente devengados, con las limitaciones del artículo 114 LH. Se puede justificar el saldo deudor por la certificación establecida en el artículo 153 LH. Y el antiguo artículo 131 permitía el acuerdo entre las partes sobre la posesión interina de la finca por el acreedor.

Resolución de 29-10-2002
(BOE 11-12-2002)
Registro de la Propiedad de Orihuela, número 2

COMPRA POR EXTRANJEROS. RÉGIMEN MATRIMONIAL.

No es preciso expresar en la inscripción de compra por extranjeros su régimen matrimonial, difiriendo el problema para el posterior momento de la enajenación. El artículo 92 del Reglamento permite la expresión de que se inscribe con arreglo a su régimen matrimonial, sin expresar cuál sea en concreto.

Resolución de 30-10-2002

(BOE 11-12-2002)

Registro de la Propiedad de Santander, número 4

TRACTO SUCESIVO. TITULARES FALLECIDOS.

No es inscribible una sentencia en la que, por rebeldía de uno de los demandados y allanamiento del otro, se declara que el demandante es dueño de una finca que en el Registro aparece inscrita a nombre de los padres de todos ellos. Se declara que deben acompañarse los certificados de defunción y documentos sucesorios de los titulares registrales para cumplir el tracto sucesivo.

Resolución de 31-10-2002

(BOE11-12-2002)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 4

COMPRAVENTA. TITULACIÓN A HEREDEROS DE LA COMPRADORA.

Vendida una finca por el Estado a una compradora que ha fallecido sin formalizar la transmisión, se otorga después una escritura transmitiendo la finca de modo inmediato y personal a los tres hijos de la compradora. No es inscribible porque adquieren por título distinto del hereditario que realmente les correspondería. Deben comparecer como herederos de su madre para ratificar la compra y después operar la herencia, liquidando el impuesto sucesorio.

Resolución de 4-11-2002

(BOE11-12-2002)

Registro de la Propiedad de Martorell, número 1

HIPOTECA. ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN DEUDORA.

Se debate si la Asociación, domiciliada en Barcelona, debe adoptar sus estatutos a la Ley Autonómica de Cataluña, declarándose que no existe una obligación general de adaptación, aunque sí una concreta y específica que se refiera a las facultades de los órganos de la entidad. Se confirma el defecto del vencimiento anticipado de la hipoteca como consecuencia de embargos en fórmula genérica; sólo se admite en cuanto a créditos preferentes.

Resolución de 6-11-2002

(BOE11-12-2002)

Registro de la Propiedad de Valencia, número 9

PARTICIÓN. CONCURRENCIA DE INCAPACES.

En la escritura comparecen la viuda y los hijos del causante. Dos de estos son incapaces y están representados por su tutor que es el otro hijo, haciéndose la partición adjudicando todas las fincas en la proporción indivisa a cada uno de ellos. Por ello no existe contraposición de intereses y no es preciso el

nombramiento de defensor judicial. Pero sí es necesaria la aprobación judicial de la partición, exigida por el artículo 272 del Código Civil.

Resolución de 7-11-2002
(BOE 11-12-2002)
Registro de la Propiedad de Pontedeume

EJECUCIÓN DE SENTENCIA. NUEVOS TITULARES REGISTRALES.

Por sentencia firme se ordena la demolición de algunos pisos de un edificio por ser su construcción contraria a normas urbanísticas. No se puede proceder a la inscripción del fallo porque no han sido citados en el procedimiento los titulares actuales. Aunque se citó a los que lo eran al iniciarse las actuaciones, no se puede dejar indefensos a estos titulares aparecidos posteriormente, ya que no se les advirtió de la situación existente, lo que se hubiera conseguido de haberse anotado oportunamente la demanda.

Resolución de 5-11-2002
(BOE 12-12-2002)
Registro de la Propiedad de Oliva

EXCESO DE CABIDA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Inscrita una finca con una superficie de 500 metros cuadrados, se solicita la registración de un exceso de cabida de seis metros setenta decímetros cuadrados, lo que deniega el Registro por no considerar la identidad de la finca. Teniendo en cuenta que la medición inicial se produjo en una actuación urbanística, se declara que no procede la constancia del supuesto exceso, aunque sea de pequeña cuantía y se aporte certificación de un arquitecto.

Resolución de 11-11-2002
(BOE 30-12-2002)
Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes

CANCELACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El principio constitucional contenido en el artículo 24 de la Constitución, y en su corolario registral el principio de tracto sucesivo, exigen para cualquier modificación de los asientos del Registro la intervención de los titulares registrales.

Resolución de 12-11-2002
(BOE 28-12-2002)
Registro de la Propiedad de Málaga, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO. NOTIFICACIÓN AL EMBARGADO.

Debe diferenciarse el embargo cautelar del ejecutivo, no siendo necesario, para la práctica de la anotación del primero, la notificación al deudor.

Resolución de 14-11-2002

(BOE 28-12-2002)

Registro de la Propiedad de Lleida, número 1

ANOTACIÓN DE DEMANDA. FINCA INSCRITA A NOMBRE DE TERCERO.

Los principios de salvaguarda jurisdiccional de los asientos, legitimación y tracto sucesivo impiden la práctica de la anotación cuando la finca aparece inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se dirige el procedimiento.

Resolución de 18-11-2002

(BOE 28-12-2002)

Registro de la Propiedad de Pontedeume

DERECHO DE VUELO. EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Las exigencias del principio de especialidad imponen la determinación precisa y completa de los derechos que pretenden tener acceso al Registro. En el derecho de vuelo, entre otras, deben especificarse el número de plantas de la edificación que vaya a realizarse, y plazo para verificar la construcción. No debe precisarse el plazo de duración del derecho, al menos tal como aparece formulado como defecto en la nota de calificación.

Resolución de 19-11-2002

(BOE 30-12-2002)

Registro de la Propiedad de Girona, número 1

ANOTACIÓN DE EMBARGO. ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES LITIGIOSOS.

Constando inscrito el usufructo a favor de una persona, la nuda propiedad a favor de otra que adquirió de la primera por título de compraventa, anotación de demanda por la que se entabla acción de nulidad y en su defecto acción pauliana para rescindir la venta; es posible anotar el embargo sobre la finca en procedimiento dirigido contra la usufructuaria, ante la posibilidad de que renazca la titularidad anterior.

Resolución de 20-11-2002

(BOE 28-12-2002)

Registro de la Propiedad de Vitoria, número 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SOBRE PORCIÓN DE FINCA INSCRITA SIN DESCRIPCIÓN DE RESTO.

La descripción de resto en las segregaciones es algo conveniente para la mecánica registral, pero no imprescindible para la práctica de una segregación.

Resolución de 21-11-2002

(BOE 28-12-2002)

Registro de la Propiedad de Daimiel

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL. CONSENTIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO. CONSTITUCIÓN DE COMPLEJO INMOBILIARIO.

Si de los documentos presentados y asientos del Registro, la declaración de obra nueva no altera la forma y sustancia del bien usufructuado y no resulta perjuicio para el usufructuario, no se precisa su consentimiento.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General, la llamada Propiedad Horizontal Tumbada admite una doble modalidad, según que las edificaciones independientes se construyan sobre parcelas previamente segregadas o constituya el suelo su soporte común. En este segundo caso es bastante la subordinación funcional para justificar la modalización de la regla «*superficie solo cedit*», siendo también preciso que los elementos privativos merezcan esta calificación.

Registro Mercantil

Resoluciones de 24 y 25-10-2002

(BOE 11-12-2002)

Registro Mercantil de Cantabria

DEPOSITO DE CUENTAS. PRORROGA DEL AUDITOR.

Según el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, la falta de presentación de las cuentas o la declaración de que son defectuosas provoca el cierre registral, y este cierre afecta a la inscripción que se pretende del nombramiento de auditor.

Resolución de 11-11-2002

(BOE 19-12-2002)

Registro Mercantil de Barcelona IX

DEPOSITO DE CUENTAS. APROBACIÓN EN JUNTA. NOMBRAMIENTO DE AUDITOR.

El artículo 186.2 del Reglamento del Registro Mercantil no permite la segunda convocatoria con este objeto. No basta convocar la Junta por anuncios cuando los estatutos exigen carta certificada con acuse de recibo. No procede admitir el depósito hasta que recaiga resolución firme sobre nombramiento del auditor.