

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Registro de la Propiedad

Resolución de 16 de julio de 2002
(BOE 12-10-2002)

CONCESIÓN DE USO DE UN EDIFICIO. *NUMERUS APERTUS*.

El Ayuntamiento otorga a una sociedad la concesión del uso de un edificio mediante el pago de un canon anual. Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, son inscribibles los derechos reales aunque no sean típicos o nominados y también el arrendamiento. El derecho en cuestión es inscribible, sea como derecho real o como arrendamiento.

Resolución de 17 de julio de 2002
(BOE 11-10-2002)

ANOTACIÓN DE DEMANDA.

Una vez cancelada por caducidad la anotación, no es posible su prórroga, siendo procedente únicamente una nueva anotación ordenada por el Tribunal que sea competente en ese momento por estar entendiendo del litigio en la fase en que se encuentre.

Resolución de 18 de julio de 2002
(BOE 11-10-2002)

ANOTACIÓN DE EMBARGO.

No es anotable el embargo seguido contra una persona sobre una finca cuya propiedad aparece inscrita a nombre de su cónyuge, por habérsela adjudicado en la anterior liquidación de la sociedad conyugal.

Resolución de 19 de julio de 2002
(BOE 12-10-2002)

HIPOTECA DE MÁXIMO. EJECUCIÓN.

Se deniega la inscripción del auto emanado del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por entenderse que es necesaria una sentencia previa en juicio declarativo que fije la obligación a ejecutar. La Dirección General estima que también en la hipoteca de máximo el acreedor puede obtener un título ejecutivo suficiente, y más cuando ya ha sido valorado y aprobado por el Juez.

Resolución de 29 de julio de 2002
(BOE 11-10-2002)

PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. TÍTULO.

Basta la sentencia firme en la que dispone la práctica de determinados asientos como consecuencia de un procedimiento contencioso-administrativo, sin que se precise además un mandamiento judicial expreso.

Resolución de 2 de septiembre de 2002
(BOE 12-10-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CONDICIONES PACTADAS.

El carácter accesorio de la hipoteca respecto al crédito garantizado impide discrepar entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca. En su caso, ha de respetarse la condición pactada de que la novación sólo será efectiva si no existen otras cargas sobre la finca.

Resolución de 3 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. PRORROGA.

No puede prorrogarse la anotación caducada, toda vez que esta caducidad se produce *ipso iure*, una vez transcurrido su plazo.

Resolución de 4 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CONDICIONES PACTADAS.

El carácter accesorio de la hipoteca respecto al crédito garantizado impide discrepar entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la

extensión objetiva de la hipoteca. Ha de respetarse la condición pactada de que la novación sólo será efectiva si no existen otras cargas sobre la finca.

Resolución de 5 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

COMPRAVENTA. CAMBIOS EN LA SOCIEDAD VENDEDORA.

En la escritura se expresa que la sociedad titular registral ha cambiado tres veces de denominación y se ha transformado, acreditándose tales vicisitudes mediante las escrituras correspondientes y certificación del Registro Mercantil. No hay inconveniente en inscribir la venta de la finca, haciéndose constar los cambios expresados de la titular vendedora.

Resolución de 6 de septiembre de 2002.
(BOE 11-10-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. ACUERDO DE LA JUNTA.

No se puede inscribir una subdivisión de un elemento de esa propiedad horizontal si no se obtiene y acredita documentalmente el consentimiento de la comunidad de propietarios.

Resolución de 7 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

SEGREGACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

Es aplicable el silencio administrativo positivo a las solicitudes de licencia de parcelación, una vez transcurridos tres meses desde la formulación de la petición, sin que haya recaído resolución expresa, tal como se dispone en el artículo 43-5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común.

Resolución de 9 de septiembre de 2002
(BOE 14-10-2002)

SEGREGACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

Se entiende acreditada, a efectos registrales, la licencia de parcelación cuando se aporta ejemplar de la solicitud transcurridos tres meses sin que haya recaído resolución expresa (art. 43-5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común).

Resolución de 10 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

SEGREGACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

Es aplicable el silencio administrativo positivo a las solicitudes de licencia de parcelación, una vez transcurridos tres meses desde la formulación de la petición, sin que haya recaído resolución expresa, tal como se dispone en el artículo 43-5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común.

Resolución del 1 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

COMPRAVENTA. TRACTO SUCESIVO.

No se puede inscribir la venta de una finca que aparece inscrita a persona distinta del vendedor, por impedirlo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 12 de septiembre de 2002
(BOE 14-10-2002)

ANOTACIÓN DE QUERELLA Y PROHIBICIÓN DE DISPONER. TRACTO SUCESIVO.

Es anotable la querella cuando se ejercita una acción de la que puede resultar la nulidad del asiento. En este caso no procede porque las fincas están inscritas a personas distintas de los querellados.

Resolución de 18 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

COMPRAVENTA. REPARCELACION.

Segregada y vendida en su día una parcela de una finca sometida posteriormente a reparcelación urbanística, y según el principio de subrogación real será preciso que los otorgantes acuerden en qué forma y por qué sitio ha de practicarse ahora la segregación de la finca resultante de dicha parcelación.

Resolución de 21 de septiembre de 2002
(BOE 11-10-2002)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. PACTO CANCELATORIO.

Cuando ha tenido lugar el pago del precio aplazado se debe justificar la tenencia de las letras por el comprador-deudor mediante acta notarial, no bastando la instancia privada.

Resolución de 13 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

INMATRICULACION. ARTICULO 205 LH.

Cuando el título previo no permite la identificación de la finca es preciso acreditar la previa adquisición mediante el acta de notoriedad prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 14 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CONDICIONES PACTADAS.

El carácter accesorio de la hipoteca respecto al crédito garantizado impide discrepar entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca. Ha de representarse la condición pactada de que la novación sólo será efectiva si no existen otras cargas sobre la finca.

Resolución de 16 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

ANOTACIÓN CADUCADA. TRACTO SUCESIVO.

Caducada la anotación de embargo correspondiente, no es posible inscribir la adjudicación en el juicio ejecutivo si el auto se presenta cuando la finca ya aparece inscrita en favor de terceros, por impedirlo el tracto sucesivo.

Resolución de 17 de septiembre de 2002
(BOE 29-10-2002)

PARCELACIÓN. SEGREGACIÓN.

El señalamiento de varias parcelas en la descripción de la finca única no supone la división de ésta si no se forman fincas independientes, quedando la finca básica como único objeto jurídico. Para cada segregación, el Registrador debe operar con la cabida inscrita, sin que haya de tenerse en cuenta otras posibles segregaciones no inscritas.

Resolución de 19 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

PARTICIÓN POR CONTADOR-PARTIDOR. INSCRIPCIÓN DE LEGADO SIN ACEPTACIÓN DEL LEGATARIO.

No hay inconveniente para practicar la inscripción del legado antes de la aceptación por el legatario, haciendo la advertencia de que se hace bajo esta

condición suspensiva. Si en el testamento se ha hecho el legado de una finca por cuotas indivisas, el contador actúa correctamente si hace la adjudicación en el mismo modo.

Resolución de 20 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

FINCA GANANCIAL. EJECUCIÓN TRAS FALLECIMIENTO DEL ESPOSO.

No se precisa la previa liquidación de la sociedad conyugal, pues el principio de tracto sucesivo queda satisfecho si en el procedimiento ejecutivo seguido fueron demandados y condenados todos los que, según el Registro, ostentaron la completa titularidad o plena representación de esa masa patrimonial.

Resolución de 23 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

HIPOTECA. CONSIGNACIÓN DEL SOBRANTE DEL CRÉDITO.

El depósito del sobrante se ha de hacer en favor de los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por aparecer en la certificación de cargas o aquellos posteriores a la certificación que, advertidos por la nota de expedición, hayan comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante. No existiendo estos, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado.

Resolución de 24 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

No es admisible el expediente de dominio para la reanudación del tracto cuando los solicitantes compraron la finca al titular registral, pues entonces basta con elevar a público el documento privado de la compra.

Resolución de 26 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. PARTICIÓN CON LEGATARIO NO CONCURRENTES.

Para verificar una partición se constituye un edificio en régimen de propiedad horizontal, otorgándose la escritura por los herederos y legatarios, salvo uno de estos últimos. No se puede inscribir porque para constituir la propiedad horizontal, valorando los intereses en cuestión, deben concurrir todos los interesados que han de fijar por unanimidad las cuotas correspondientes.

Resolución de 27 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

SUBSANACION. PAGO DEL IMPUESTO.

Se precisa presentar el título erróneo con el complementario que lo subsana. La presentación a autoliquidación es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador lo comunique a las autoridades fiscales si lo considera oportuno.

Resolución de 28 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

ANOTACIÓN DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

No es posible practicar la anotación por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta del querellado y porque la acción ejercitada, que es responsabilidad civil, no tiene por objeto impugnar la titularidad registral.

Resolución de 30 de septiembre de 2002
(BOE 30-10-2002)

APODERAMIENTO. CALIFICACIÓN.

Tratándose de una escritura de constitución de hipoteca, no es suficiente que el Notario formule una genérica suficiencia del poder, sino que deben concretarse las facultades. Se declara que no cabría oponer objeción si el Notario hubiera expresado que se valoran suficientes las facultades del apoderado, en especial que «resulta estar facultado para formalizar préstamos con garantía hipotecaria y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura», o hubiera utilizado otra fórmula semejante.

Registro Mercantil

Resolución de 15 de julio de 2002
(BOE 12-10-2002)

CAPITAL SOCIAL. REDENOMINACION EN EUROS.

La Junta General puede acordar la reducción del capital social, con destino a reservas, con el fin de ajustar el valor nominal de las participaciones cuando se trata de un ajuste que va más allá del céntimo más cercano, con la finalidad de que dicho valor nominal quede fijado en unidades enteras de euro.