

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Registro de la Propiedad

Resolución de 10-5-2002
Registro de la Propiedad de Marquina
(*BOE* 9-7-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. EXCESO DE CABIDA.

Es inscribible el auto judicial en el que consta que se han citado a los colindantes y a los condueños de los pisos que componen la finca, con afirmación del Juez de que se ha acreditado la mayor cabida.

Resolución de 11-5-2002
Registro de la Propiedad de Lorca, número 1
(*BOE* 6-7-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD.

Una anotación practicada en 1976, prorrogada en 1980, no se cancela por caducidad, una vez vencido el plazo de su prórroga, en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación del remate, una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario.

Resolución de 13-5-2002
Registro de la Propiedad de Lúcar
(*BOE* 23-7-2002)

CONSORCIO FORAL ARAGONÉS. INMUEBLES SITOS FUERA DE ARAGÓN.

El Consorcio Foral aragonés surge también sobre fincas sitas fuera de Aragón, porque se trata de norma que rige la sucesión, que según el artícu-

lo 16 del Código Civil viene determinada por la vecindad civil aragonesa de la causante.

Resolución de 14-5-2002
Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina
(BOE 6-7-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

Se confirma la negativa del Registro porque no ha existido reunión de la junta de condueños y hay inscritas algunas transmisiones que no concurren a otorgar la escritura de rectificación.

Resolución de 15-5-2002
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 9-7-2002)

PARTICIÓN DE HERENCIA. CONFLICTO DE INTERESES.

La afirmación hecha por la viuda del causante, en una herencia en que hay dos hijos menores de edad, de que se ha verificado una obra nueva con dinero ganancial, supone un conflicto de intereses entre la madre y los hijos, pues incluso la determinación del inventario lo supone en este caso, y más cuando existe la cautela «socini». Por ello es imprescindible la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos a que se refiere el artículo 1.060 del Código Civil.

Resolución de 16-5-2002
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 6-7-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN EN UN PISO.

Al no estar inscrita la facultad de segregar sin consentimiento de los demás condueños, tal facultad no puede vincular a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad. Por ello, es preciso exigir el consentimiento unánime de los restantes propietarios, bien para acceder a la segregación que se pretende, bien para inscribir la correspondiente cláusula estatutaria.

Resolución de 17-5-2002
Registro de la Propiedad de Santander, número 1
(BOE 6-7-2002)

PARTICIÓN HEREDITARIA. FACULTADES DEL CONTADOR-PARTIDOR.

Se deniega la inscripción porque la partición realizada por el contador-partidor no se ajusta a lo dispuesto en el testamento, según el cual el usufruc-

to universal debe adjudicarse a la viuda y la nuda propiedad a los dos hijos. El contador carece de atribuciones para transformar en adjudicaciones en pleno dominio las adjudicaciones en usufructo y nuda propiedad ordenadas por el testador.

Resolución de 18-5-2002
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2
(BOE 8-7-2002)

SENTENCIA DE SEPARACIÓN. CONVENIO REGULADOR.

Estando el convenio aprobado judicialmente, no se puede entrar en el fondo del mismo. El inventario y avalúo de los bienes están implícitos en el convenio aprobado.

Resolución de 20-5-2002
Registro de la Propiedad de Pineda de Mar
(BOE 8-7-2002)

HIPOTECA. COMPETENCIA DEL JUZGADO.

En procedimiento judicial sumario seguido en el año 1994 ante Juzgado distinto del competente por la situación de la finca y también distinto de aquél al que las partes se habían sometido, el Registrador deniega la inscripción del auto de adjudicación. Se resuelve que el Registrador no puede revisar la decisión del Juez de apreciar su propia competencia; además los interesados siempre pudieron pedir en juicio aparte que se declare la incompetencia. Igualmente la falta de competencia territorial no es causa de nulidad de pleno derecho de las actuaciones judiciales (art. 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Resolución de 21-5-2002
Registro de la Propiedad de León, número 2
(BOE 8-7-2002)

APODERAMIENTO. CALIFICACIÓN.

La Dirección General, siguiendo los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y 18 de la LH, en línea con la Resolución de 12 de abril de 2002, declara que en este caso no existe ninguna contradicción entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades de apoderamiento y el contenido de la escritura, ya que del propio título resultan los elementos necesarios para que el Registrador pueda cumplir con su función calificadora.

Resolución de 23-5-2002
Registro de la Propiedad de Alicante, número 1
(BOE 6-7-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD.

Una anotación practicada en 1982 y prorrogada en 1985, no se cancela por caducidad, una vez vencido el plazo de su prórroga, en tanto no se acredite que han transcurrido seis meses desde que se dictara el auto de aprobación del remate, una vez consignado el precio correspondiente por el adjudicatario o que se ha sobreseído por cualquier otro motivo el procedimiento en que se ordenó la práctica de la anotación en cuestión.

Resolución de 24-5-2002
Registro de la Propiedad de Marbella, número 4
(BOE 9-7-2002)

DONACIÓN. ANULACION DEL CONTRATO.

No es inscribible la escritura por la que se deja sin efecto un contrato de donación que las partes habían celebrado previamente, recuperando el originario donante la propiedad de la finca donada, de la cual hace entrega en este acto la donataria. Es preciso que se formalice un nuevo negocio que cumpla todos los requisitos legales para su validez y eficacia.

Resolución de 25-5-2002
Registro de la Propiedad de Cáceres, número 1
(BOE 9-7-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. CALIFICACIÓN DEL AUTO. DIVISIÓN DE FINCA.

Se puede tramitar este expediente aunque haya segregaciones o divisiones intermedias de la finca. Se puede dividir por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando la operación se realizó antes de la vigencia de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1995, pues antes no se sancionaba con nulidad. Debe señalarse el estado civil de los interesados a efectos de determinar la naturaleza familiar de la finca.

Resolución de 27-5-2002
Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 2
(BOE 9-7-2002)

PARCELACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

A efectos registrales se puede considerar suficientemente acreditada la obtención por silencio positivo de la licencia de parcelación cuando se aporta solicitud presentada en el Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo mar-

cáelo por la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común.

Resolución de 28-5-2002

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

(BOE 19-7-2002)

PARCELACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

Puede entenderse acreditada, a efectos registrales, la licencia de parcelación por silencio positivo cuando se aporta ejemplar de la solicitud, transcurridos tres meses desde que se formuló la petición, sin que haya recaído resolución expresa.

Resolución de 29-5-2002

Registro de la Propiedad de Tortosa, número 2

(BOE 19-7-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. FINCA YA INSCRITA.

No es inscribible el expediente de inmatriculación de una finca que forma parte de otra de mayor superficie ya inscrita, lo que dará lugar a una doble inmatriculación. En el auto se describe la finca de modo distinto al que se contenía en la certificación registral.

Resolución de 30-5-2002

Registro de la Propiedad de Marbella, número 2

(BOE 24-7-2002)

RECURSO GUBERNATIVO. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO.

La aportación del documento cuya calificación se recurre es necesaria para confirmar o revocar dicha calificación. Por ello, no es admisible el recurso en tanto no se aporte, original o por testimonio, el documento discutido.

Resolución de 31-5-2002

Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1

(BOE 24-7-2002)

SEGREGACIÓN. LICENCIA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

La normativa aplicable, según la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, confirma la aplicación del silencio positivo a las solicitudes de licencia de parcelación, transcurridos tres meses desde que se formuló la petición sin que haya recaído resolución expresa.

Resolución de 1-6-2002
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 24-7-2002)

OBRA NUEVA. CERTIFICACIÓN DEL TÉCNICO.

Procede la inscripción de la obra nueva cuando hay identidad entre la obra descrita en la escritura y la certificación del arquitecto que la dirigió.

Resolución de 3-6-2002
Registro de la Propiedad de Santander, número 1
(BOE 24-7-2002)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. BIENES NO GANANCIALES.

Estando la finca inscrita a nombre de la esposa del demandado por haberse disuelto la sociedad de gananciales, no es anotable el embargo contra el esposo, en tanto no exista una previa declaración judicial de la ganancialidad de la deuda, cuando ésta hubiera sido contraída por un solo cónyuge.

Resolución de 4-6-2002
Registro de la Propiedad de Logroño, número 3
(BOE 24-7-2002)

ARRENDAMIENTO. DERECHO DE RETORNO.

Existiendo constancia registral de un derecho de retorno arrendaticio por demolición del edificio, no debe inscribirse ningún asiento que le pueda afectar.

Resolución de 5-6-2002
Registro de la Propiedad de Laredo
(BOE 24-7-2002)

OBRA NUEVA Y PROPIEDAD HORIZONTAL. LICENCIA DENEGADA.

Cualquiera que sea la amplitud que se dé a la institución del silencio positivo, es evidente que existiendo una sentencia firme dictada por los Tribunales de Justicia, no cabe entender que la reproducción de la solicitud de licencia anteriormente denegada pueda entenderse resuelta mediante silencio administrativo positivo.

Resolución de 8-6-2002
Registro de la Propiedad de Tomelloso
(BOE 23-7-2002)

HIPOTECA. AMPLIACIÓN DEL CRÉDITO.

No hay obstáculo para inscribir la ampliación de una hipoteca que garantice las nuevas responsabilidades de la ampliación del crédito ya inscrito, siempre que se determine con precisión cuáles serán las nuevas responsabilidades objeto de la garantía.

Resolución de 10-6-2002
Registro de la Propiedad de Puerto de Santa María, número 3
(BOE 23-7-2002)

DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE. ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Existiendo una anotación preventiva de deslinde de la Ley de Costas, en principio la finca no es enajenable, pero el artículo 71 de la LH permite la inscripción de la enajenación efectuada, aunque sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de la anotación preexistente que puede dar lugar después a la rectificación registral que tal anotación anuncia.

Resolución de 11-6-2002
Registro de la Propiedad de Girona, número 4
(BOE 10-8-2002)

OPCION DE COMPRA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Para cancelar derechos posteriores al asiento de opción, pero anteriores a su ejercicio, se requiere la consignación o depósito del precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos o el consentimiento de los mismos, pues tal precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que tenía el inmueble.

Resolución de 12-6-2002
Registro de la Propiedad de Telde, número 2
(BOE 10-8-2002)

SEPARACIÓN JUDICIAL. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

No es preciso que el comprador acredite la inscripción en el Registro Civil de su condición de separado judicialmente, bastando la manifestación expresada en la escritura.

Resolución de 13-6-2002
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE 10-8-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN.

Requiere acuerdo de la Junta de Propietarios la división de una planta consistente en la construcción de una nueva que viene a modificar la estructura del edificio y afecta al título constitutivo y a los elementos comunes. Además se precisará licencia municipal de la obra y certificación del arquitecto.

Resolución de 14-6-2002
Registro de la Propiedad de Valverde del Camino
(BOE 10-8-2002)

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA.

Caducada la anotación de embargo correspondiente e inscrita ya la finca en favor de otra persona, no es posible inscribir el auto de adjudicación dado en el procedimiento ejecutivo, ni se pueden cancelar las cargas posteriores. Estas persisten y mejoran su rango en cuanto que ha caducado la anotación que les precedía.

Resolución de 17-6-2002
Registro de la Propiedad de Madrid, número 19
(BOE 12-8-2002)

EXCESO DE CABIDA. DATOS REGISTRALES.

La pretensión de inscribir una superficie adicional a una finca puede encubrir el intento de añadirle una superficie colindante adicional. No procede, aunque se aleguen datos catastrales, cuando existe duda de la identidad de la finca en cuestión, tal como se exceptúa expresamente en el artículo 53.8 de la Ley 13/1996.

Resolución de 18-6-2002
Registro de la Propiedad de Cebreros
(BOE 12-8-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

El auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca, sin que pueda exigirse la acreditación de la previa cadena sucesiva de transmisiones intermedias.

Resolución de 19-6-2002
Registro de la Propiedad de Arenys de Mar
(BOE 12-8-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. FINCA INSCRITA A PERSONA DISTINTA.

El principio del tracto sucesivo impide la anotación de la demanda cuando el actual titular de la finca es distinto de aquél contra el que se siguió el procedimiento. Con mayor razón cuando ya se encuentra cancelado el derecho de hipoteca que se discute, pues la sentencia no podría provocar ninguna modificación de la situación actual del Registro.

Resolución de 20-6-2002
Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1
(BOE 12-8-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

El hecho de que la finca, cuyo tracto se reanuda, esté agrupada con otras, no es obstáculo para la inscripción del expediente. Dicho expediente procede cuando son al menos dos transmisiones las que se trata de suplir.

Resolución de 21-6-2002
Registro de la Propiedad de Córdoba, número 4
(BOE 12-8-2002)

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO. CESIÓN DE SOLAR POR OBRA.

Aunque en el documento privado no se especifiquen las unidades concretas que se han de adjudicar a los vendedores, es inscribible la escritura que ratifica el documento, en el cual ya se señalan los pisos que se transmiten, pues ya existen, por tanto, el consentimiento y el objeto del contrato, siendo la causa del mismo la permuta que se realizó en el documento privado.

Registro Mercantil

Resolución de 21-3-2002
Registro Mercantil de Sevilla
(BOE 5-7-2002)

SOCIEDAD COMANDITARIA. DISOLUCIÓN POR MUERTE DEL SOCIO COLECTIVO.

En este caso, los demás socios pueden acordar en Junta universal el nombramiento de liquidador. No hay falta de tracto sucesivo al enajenar una finca