

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

a) Registro de la Propiedad

Resolución de 12 de marzo de 2002
(*BOE 29-5-2002*)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

Se deniega la anotación ordenada sobre fincas inscritas en favor de persona jurídica distinta de los querellados. Las exigencias del tracto sucesivo impiden la práctica del asiento (art. 20 LH). Además es doctrina de la Dirección General, que no está prevista en el artículo 42 de la LH, la anotación por querella criminal. Únicamente cabría si con la acción penal se ejercitase la civil; pero en este caso no resulta que exista pretensión de nulidad de las enajenaciones que originaron la querella, por lo que se confirma la negativa.

Resolución de 13 de marzo de 2002
(*BOE 30-5-2002*)

HIPOTECA. INTERESES VARIABLES. LIMITE DEL ARTICULO 114 LH.

Aunque no se establezca un tipo máximo, es admisible la fijación de la cantidad máxima que se puede alcanzar en concepto de intereses. En cuanto al tope fijado por el artículo 114 LH, no significa otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora; respetando esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses devengados por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria dentro de los máximos legales.

Resolución de 14 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN. MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.

Es inscribible la escritura en la que se modifican las condiciones del tipo de interés, con cláusula en la que después de fijarse un índice de referencia principal y el sustitutivo, se acuerda que si fuera imposible conocer el valor de estos índices para un período siguiente, el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo, en virtud de la autonomía de la voluntad que autorizan los artículos 1.115 y 1.255 del Código Civil. Constando en el Registro los datos iniciales del crédito, no es preciso aportar de nuevo la escritura de la constitución de la hipoteca para poder inscribir el título de la modificación.

Resolución de 15 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN. MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.

Es inscribible la escritura en la que se modifican las condiciones del tipo de interés con cláusula en la que después de fijarse un índice de referencia principal y el sustitutivo, se acuerda que si fuera imposible conocer el valor de estos índices para un período siguiente, el Banco tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo, en virtud de la autonomía de la voluntad que autorizan los artículos 1.115 y 1.255 del Código Civil. Constando en el Registro los datos iniciales del crédito, no es preciso aportar de nuevo la escritura de la constitución de la hipoteca para poder inscribir el título de la modificación.

Resolución de 16 de marzo de 2002
(BOE 29-5-2002)

SOCIEDAD DE GANANCIALES. NECESIDAD DE PREVIA LIQUIDACIÓN.

En juicio ejecutivo seguido sólo contra el marido, una vez fallecida la esposa, se remata una finca ganancial, sin que concurra la previa liquidación de la sociedad conyugal. La Dirección General confirma la negativa del Registrador porque el principio de tracto sucesivo impone como necesario la liquidación y la previa inscripción del título correspondiente.

Resolución de 18 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

HIPOTECA. ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE SU VALIDEZ.

El asiento de anotación de la demanda que pone en cuestión la validez o eficacia de la misma hipoteca no es cancelable sólo en virtud del auto que aprueba el remate o adjudicación de la finca en el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca cuestionada.

Resolución de 20 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

SEGREGACIÓN Y OBRA NUEVA. REQUISITOS.

Aportadas las correspondientes licencias municipales y acreditado el cumplimiento de los demás requisitos de la legislación urbanística, se resuelve en el sentido de ser inscribible la segregación de una parcela que es urbana y de la obra nueva que se declara.

Resolución de 23 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

ERROR DE CONCEPTO. RECTIFICACIÓN.

El titular de una finca expropiada pretende obtener la rectificación del asiento mediante una instancia ante el Registrador, por entender que se ha cometido un error de concepto en su redacción. No procede, pues el artículo 218 LH establece que cuando el Registrador o cualquiera de los interesados se opongan a la rectificación de un error de concepto, por estimar que la inscripción no es conforme con el título presentado, la pretensión de rectificación debe dilucidarse en juicio ordinario.

Resolución de 27 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

HIPOTECA. ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE SU VALIDEZ.

El asiento de anotación de la demanda que pone en cuestión la validez o eficacia de la misma hipoteca no es cancelable sólo en virtud del auto que aprueba el remate o adjudicación de la finca en el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca cuestionada.

Resolución de 1 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

HERENCIA. HEREDERA ÚNICA.

Es inscribible la escritura de manifestación de herencia otorgada por la viuda del causante, heredera única, la cual liquida la sociedad conyugal y se adjudica los bienes hereditarios, toda vez que se acredita el fallecimiento de la madre del testador antes de la muerte de éste. Se rechaza la extemporaneidad del recurso, pues la calificación primera se produjo durante la vigencia de las normas precedentes.

Resolución de 2 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

NULIDAD DE INSCRIPCIONES. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.

Por sentencia firme se declara la nulidad de dos inscripciones de compraventa y se ordena su cancelación. Al existir otros asientos posteriores, cuyos titulares no han sido demandados, se deniega la práctica de las cancelaciones ordenadas. Pero la Dirección General declara que esto no obsta para que, sin perjuicio de mantener otros asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad de los títulos de dominio iniciales, para evitar que el Registro quede abierto a nuevos actos amparados por una apariencia errónea.

Resolución de 3 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. CESIÓN PARCIAL.

Es inscribible una escritura por la que una sociedad, cotitular de una concesión, previamente dividida, contando con la autorización administrativa pertinente, cede una parte física de su lote a una tercera sociedad a cambio de la asunción por la cesionaria de una deuda de la cedente, pues es posible establecer derechos sobre una parte de la finca sin necesidad de división o segregación, siempre que la parte sobre la que recaiga tal derecho esté perfectamente delimitada e inscrita.

Resolución de 4 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO/PRORROGA IMPROCEDENTE.

No se puede practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo cuando ésta ha caducado, porque a partir de la fecha de la caducidad carece de todo efecto jurídico.

Resolución de 5 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

SUBSUELO PUBLICO. DESAFECTACION PARA EDIFICIO PATRIMONIAL.

Se declara inscribible como finca independiente una unidad subterránea constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público municipal, previa la correspondiente desafectación, como bien demanial, de aquella unidad, configurándola como patrimonial. El aforismo *usque ad inferos* cede al principio de la función social de la propiedad. No hay precepto en la Ley

de Propiedad Horizontal que excluya la posibilidad de su aplicación a elementos del régimen demanial público. La segregación de la unidad subterránea no la desconecta totalmente del suelo. No se merma el destino público del suelo por el hecho de que el subsuelo sea objeto de aprovechamiento privativo.

Resolución de 8 de abril de 2002
(BOE 30-5-2002)

HIPOTECA. DIVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO.

Es inscribible la modificación de un crédito hipotecario en la que el primitivo crédito e hipoteca se dividen en dos, pasando la finca hipotecada a estar gravada con una primera y otra segunda hipoteca en garante del principal, intereses y costas que correspondan por cada uno de los respectivos créditos. Aunque los artículos 1.860 del Código Civil y 122 LH establecen la indivisibilidad de la hipoteca, no hay obstáculo alguno para el acuerdo distinto entre el acreedor y el deudor hipotecarios, siempre que no haya otros gravámenes sobre el bien hipotecado.

Resolución de 10 abril de 2002
(BOE 4-6-2002)

HIPOTECA. INTERÉS VARIABLE.

Si se fija un tipo máximo exigible, aunque se exprese que tal fijación lo es «a los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por interés», debe entenderse que el alcance del derecho real de hipoteca se refiere tanto *inter parte* como *erga omnes*.

Resolución de 11 de abril de 2002
(BOE 5-6-2002)

ANOTACIÓN CADUCADA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Caducada una anotación preventiva de embargo trabado en los autos de un juicio ejecutivo, no pueden cancelarse, en virtud de lo acordado en los mismos, las cargas posteriores, una vez que tal caducidad se ha producido, pues la anotación carece desde entonces de toda eficacia jurídica.

Resolución de 13 de abril de 2002
(BOE 5-5-2002)

RECURSO GUBERNATIVO. NECESIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN.

Es imposible resolver un recurso si no se tiene a la vista la documentación que se refiere a la calificación recurrida.

Resolución de 15 de abril de 2002
(BOE 4-6-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. BIENES EX-GANANCIALES.
TRACTO SUCESIVO.

Se suspende la práctica de la anotación ordenada por estar la finca inscrita a nombre de la esposa del demandado, por anterior disolución de la sociedad de gananciales. El asiento lo impide el tracto sucesivo y la salvaguardia judicial de las inscripciones.

Resolución de 16 de abril de 2002
(BOE 5-6-2002)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. CANCELACIÓN DE LA MODAL.

Se hizo donación a una Confraternidad Sacerdotal de un solar bajo condición resolutoria expresa de que se destinase a la construcción de una iglesia o capilla destinada al culto divino o apostolado propio de la confraternidad y al bien de las almas. Edificada la capilla, se solicita la cancelación de la condición resolutoria, lo que no se declara procedente si no media el consentimiento de los donantes o sus herederos, según el artículo 82 de la LH, pues la Registradora no puede apreciar por sí sola si se ha cumplido fielmente la condición impuesta.

Resolución de 17 de abril de 2002
(BOE 5-6-2002)

SOCIEDAD DE GANANCIALES. APORTACIÓN DE BIENES PRIVATIVOS.

El marido aporta a la sociedad la vivienda familiar que era privativa. Se considera inscribible al expresarse en la escritura una causa onerosa suficiente para el desplazamiento patrimonial, que viene constituida por ser en compensación de los gastos realizados para contraer matrimonio, unido al hecho de que el precio de la vivienda pendiente de pago se va a satisfacer con dinero ganancial.

Resolución de 18 de abril de 2002
(BOE 4-6-2002)

OPCIÓN DE COMPRA. CANCELACIÓN DE DERECHOS POSTERIORES.

Inscrita una opción de compra, se anotan posteriormente varios embargos, no pudiendo cancelarse estas anotaciones sin que previamente se haya procedido a la consignación del precio de la compraventa efectuada. El precio pagado pasa a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que correspondía al inmueble.

Resolución de 19 de abril de 2002
(BOE 4-6-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO.

Se puede practicar una anotación preventiva de la cancelación de una inscripción de dominio dictada en sentencia no firme, donde se declara nula la adjudicación de una finca, pues es relevante la publicación tabular de la específica situación en que se encuentra la titularidad de la finca a que se refiere la sentencia.

Resolución de 20 de abril de 2002
(BOE 26-6-2002)

SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO. TÍTULO HÁBIL PARA INSCRIBIR.

La sentencia firme declarativa de la propiedad es bastante para conseguir la inscripción, pues no necesita ejecución ni otras actividades procesales, bastando como título el testimonio suficiente de dicha sentencia y la expresión de que es firme.

Resolución de 22 de abril de 2002
(BOE 26-6-2002)

DONACIÓN DE INMUEBLES. NECESIDAD DE ACEPTACIÓN.

Según el artículo 618 del Código Civil es requisito necesario la aceptación del donatario, en el propio instrumento en que conste la voluntad del donante o en otro independiente, en vida del mismo. Sin embargo, no se precisan términos sacramentales, con tal que conste claramente tal aceptación.

Resolución de 23 de abril de 2002
(BOE 4-6-2002)

PODER PARA CANCELAR. CALIFICACIÓN.

La Dirección General, siguiendo los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 18 de la LH, en la línea de 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 24 abril de 2002
(BOE 5-6-2002)

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE EMBARGO DENEGADA.

Liquidada la sociedad de gananciales y adjudicada la finca a la esposa, se deniega la práctica de la anotación ordenada en expediente contra el marido, por aparecer inscrita la finca en favor de persona distinta del deudor (arts. 20 y 38 LH).

Resolución de 25 de abril de 2002
(BOE 5-6-2002)

SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. FIJACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

En la escritura de subrogación no basta con referirse tan sólo a los nuevos intereses que se modifican, sino que es preciso señalar claramente la nueva responsabilidad hipotecaria de la finca, dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto al crédito garantizado.

Resolución de 26 de abril de 2002
(BOE 26-6-2002)

CALIFICACIÓN DE APODERAMIENTO. ACTUACIÓN NOTARIAL.

Interpretando los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el 18 de la LH en la línea de la Resolución de 12 de abril de 2002, se declara que 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 puede cumplir con su función calificadora.

Resolución de 28 de abril de 2002
(BOE 26-6-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. CONTENIDO DE LA PETICIÓN.

Se demanda la declaración de haberse construido en exceso y que se haga constar en el Registro la extralimitación. Debe anotarse la demanda, pues en el número 1 del artículo 42 de la LH se deben incluir aquellas demandas que, de prosperar, producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica.

Resolución de 30 de abril de 2002
(BOE 28-6-2002)

HIPOTECA. NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CRÉDITO.

No procede la cancelación parcial de la hipoteca al reconocerse que se ha reducido el importe de la obligación garantizada, pues la cancelación exige el

consentimiento de su titular o sentencia firme. La constancia del pago parcial que expresamente se contempla en el artículo 144 LH y 240 de su Reglamento, sólo produce los efectos que de su reflejo registral puedan derivarse, pero dejan incólume el derecho de hipoteca inscrito.

Pero de la subsistencia de la hipoteca en su integridad no puede deducirse que pueda utilizarse en la medida que se da el exceso para garantizar la ampliación por la novación modificativa que se realiza.

Resolución de 3 de mayo de 2002
(BOE 26-6-2002)

CALIFICACIÓN DE APODERAMIENTO. ACTUACIÓN NOTARIAL.

Interpretando los artículos 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y el 18 de la LH en la línea de la Resolución de 12 de abril de 2002, se declara que 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 6 de mayo de 2002
(BOE 26-6-2002)

CUOTA INDIVISA DE APARCAMIENTO. DETERMINACIÓN DE USO EXCLUSIVO.

La sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001, no declaró nulo el primer párrafo del artículo 68 del Reglamento Hipotecario, por lo que puede inscribirse la cuota indivisa, aunque para su completa inscripción como separada se debería completar con su descripción.

Resolución de 7 de mayo de 2002
(BOE 26-6-2002)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. SOLICITUD PRIVADA.

Se deniega la anotación pedida por solicitud privada, pues es título esencial el mandamiento judicial, ya que al Juez corresponde apreciar la existencia de los requisitos suficientes.

Resolución de 8 de mayo de 2002
(BOE 26-6-2002)

PRINCIPIO DE PRIORIDAD. LIMITACIONES POSTERIORES A LA PRESENTACIÓN.

Se transmite una finca libre de toda limitación en el momento de la presentación en el Registro, por lo que no pueden afectarle decisiones judiciales

posteriores contra el transmitente, y menos cuando el adquirente no ha intervenido en el procedimiento, el cual no le puede perjudicar, pues se daría un supuesto de indefensión, prescrito por el artículo 24 de la Constitución. Dado el alcance del principio de prioridad, la calificación debe realizarse de lo que resulte del título y de la situación tabular en el momento de su presentación en el Registro.

b) Registro Mercantil

Resolución de 22 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

SOCIEDAD ANÓNIMA. ABSORCIÓN. BALANCE. PLAZO PARA RECURRIR.

Se suspende la inscripción porque no consta la fecha del balance de la sociedad absorbente. Pero el artículo 244 de la Ley de S.A. tan sólo exige que la escritura de fusión contenga el balance de las sociedades que se extinguen sin incluir esta exigencia para el balance de la sociedad absorbente, por lo que en puridad no será necesario que conste su fecha, si la manifestación obra en la escritura. Como cuestión previa, el Registrador apuntaba que de acuerdo con la Disposición 18.^a de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, había extemporaneidad en el recurso; pero aquí el artículo 325 LH, al que se remite la Disposición Adicional 24 de dicha Ley, declara que en este caso el recurso no es extemporáneo, una vez que ha sido interpuesto al haberse subsanado el defecto inicial.

Resolución de 25 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

ASIENTOS EN EL REGISTRO MERCANTIL *NUMERUS CLAUSUS*.

No es inscribible el acuerdo de la Junta General de rechazar el cese del administrador único de la sociedad. Debe confirmarse el acuerdo de la Registradora que denegó la práctica de un asiento registral, pues esta inscripción no aparece regulada en ninguna norma legal y nuestro Registro Mercantil está regido por el criterio del *numerus clausus* respecto a las materias susceptibles de inscripción.

Resolución de 26 de marzo de 2002
(BOE 30-5-2002)

SOCIEDAD ANÓNIMA. CONSEJEROS. DURACIÓN DEL CARGO.

Es inscribible la cláusula estatutaria en la que, después de fijar en general la duración del cargo de consejero por cinco años, se dispone que la Junta General podrá elegir como consejeros, por un plazo de ejercicio de dos años, a profesionales de singular relieve a criterio de la Junta General o del Consejo de Administración. No lo impiden las normas legales vigentes/ya que pueden