

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Registro de la Propiedad

Resolución de 3 de enero de 2002
(*BOE 4-3-2002*)

OBRA NUEVA. LICENCIA MUNICIPAL.

La consideración de urbana de una finca en una escritura de obra nueva, cuando en el Registro aparece como rústica, no obsta a la inscripción, pues también se admiten construcciones en suelo rústico si median los correspondientes requisitos legales. Además, en la certificación catastral aportada, que justifica su naturaleza urbana, hay coincidencias que permiten apreciar la identidad de la finca.

Resolución de 4 de enero de 2002
(*BOE 4-3-2002*)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

No pueden inscribirse por este medio determinadas cuotas indivisas de un inmueble a favor de personas que las han adquirido por compra en documento privado de los herederos de los cónyuges que aparecen en el Registro como titulares, pues deben interpretarse restrictivamente las normas que definen la hipótesis de la interrupción del tracto.

Resolución de 5 de enero de 2002
(*BOE 4-3-2002*)

TRANSMISIÓN DE FINCA POR SENTENCIA. ACTOS INTERMEDIOS.

Es inscribible la transmisión ordenada en sentencia firme en la cual se han recogido los particulares procedentes donde constan la transformación de la

sociedad que inicialmente vendió y las transmisiones intermedias realizadas en documento privado, constando además el allanamiento de todos los demandados. Si la finca es identificable por su descripción, no es defecto el cambio de número señalado en la calle, ni se precisa la aportación de la carta de pago del impuesto, si consta que se ha presentado a autoliquidación.

Resolución de 8 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

ANOTACIÓN DE DERECHO HEREDITARIO. LIBRO DE INCAPACITADOS.

No procede la anotación de derecho hereditario que se solicita porque concurren varios defectos: Falta de pago del impuesto, pedirse en documento privado sin legitimación de firmas, aportarse el testamento y las certificaciones sólo en fotocopia y estar la finca inscrita a favor de persona distinta del causante. Respecto al libro de alteración de facultades, no se determina cuáles son las limitaciones que se pretenden, ni en qué título se funda lo solicitado.

Resolución de 9 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

HIPOTECA, NOVACIÓN, INTERESES.

En una escritura de novación de un crédito hipotecario se rechaza la posibilidad de extender la garantía a los intereses de demora cuando del título ni de los antecedentes del Registro resulta que las cantidades impagadas por el deudor quedan sujetas al devengo de tales intereses. Aunque se haya reducido la obligación garantizada, la hipoteca primera subsiste íntegra en tanto no se cancele, y por tanto no puede utilizarse para garantizar otras responsabilidades distintas de las previstas en su constitución, como si se tratase de una hipoteca de propietario. Por ello, la suma garantizada no cubre posibles ampliaciones del crédito original una vez que éste se ha reducido.

Resolución de 12 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

TRACTO ABREVIADO, CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR ABSORBENTE.

Aunque no se haya inscrito la previa transmisión de la hipoteca, causada por la aportación en bloque del patrimonio del banco cedente, debe accederse a la cancelación solicitada por el absorbente si en la escritura se testimonian los extremos necesarios de dicha transmisión.

Resolución de 16 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

DIVISIÓN HORIZONTAL, VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Se deniega la inscripción de propiedad horizontal constituida por dos viviendas que se realizaba sobre un edificio destinado a vivienda unifamiliar,

según la licencia municipal, basándose en el artículo 53.a) del Real Decreto 1092/1997, de 4 de julio. Pero la Dirección General declara que la mera indicación de vivienda unifamiliar, contenida en la licencia, no debe implicar prohibición de que sobre dicha casa se configure un régimen jurídico adecuado para que pueda ser utilizada por más de una familia y debe accederse a la inscripción solicitada.

Resolución de 17 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

AMPLIACIÓN HIPOTECA, MODIFICACIÓN O NUEVA HIPOTECA.

Se amplía un crédito hipotecario de 9 millones de pesetas en dos más, dando a esta ampliación el carácter de primera hipoteca, por considerarla una mera novación modificadora de la existente. No se admite esta figura que podría equipararse a la hipoteca de propietario. Se puede inscribir la ampliación siempre que se determine con precisión cuáles son las nuevas responsabilidades objeto de la garantía, pero los efectos de tal inscripción son los que se deriven legalmente de su propio objeto y rango, pues éste viene determinado por el artículo 24 de la Ley Hipotecaria y no por la voluntad de las partes.

Resolución de 18 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. DIVISIÓN DE ELEMENTOS.

En la escritura se pacta la facultad de dividir, segregar o agregar sus elementos sin precisar consentimiento de los demás comuneros. No es preciso dejar a salvo expresamente que esta facultad será sin menoscabo de la seguridad del edificio y sin dañar a los elementos comunes, ya que tales excepciones vienen señaladas por la Ley.

Resolución de 21 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

IMPUESTO DE SUCESIONES. NOTA DE AFECCIÓN.

La compradora de una finca solicita que se cancele la nota extendida de afección del Impuesto de Sucesiones, alegando que es titular protegida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Se confirma la negación del Registrador. Para proceder a la cancelación será preciso que se acredite el pago del impuesto o que haya transcurrido el plazo de caducidad de dicha nota (art. 100 del Reglamento del Impuesto) o bien que medie el consentimiento de la Hacienda Pública o resolución «judicial» firme que ordene la cancelación.

Resolución de 22 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.

Está justificada plenamente la utilización del expediente de dominio cuando su promotor no adquirió del titular registral, sino que entre éste y aquél existen transmisiones intermedias que no tuvieron acceso al Registro.

Resolución de 23 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

CANCELACIÓN. ANOTACIÓN DE EMBARGO. PRORROGA.

No procede la cancelación de una anotación preventiva de embargo que reitera otra anterior y que además ha sido prorrogada, por lo que está vigente y no ha consentido el Ayuntamiento titular.

Resolución de 28 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

HIPOTECA EN GARANTÍA DE TÍTULOS. CANCELACIÓN PARCIAL.

No es admisible pretender la cancelación parcial sobre una de las fincas hipotecadas por ejecución de parte de los títulos emitidos. Debe mediar el consentimiento de todos los titulares de las obligaciones o resolución judicial en la que, con las garantías debidas, se acuerde tal cancelación, así como mediante la acreditación de haberse extinguido por pago las obligaciones, ya que el artículo 135 de la Ley Hipotecaria establece la subsistencia de la hipoteca mientras existan otros títulos con igual derecho a los que se han ejecutado.

Resolución de 19 de enero de 2002
(BOE 18-4-2002)

INMATRICULACION DEL ARTICULO 298 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. EDICTOS NOTARIALES.

El artículo 298 RH se remite al artículo 209 del Reglamento Notarial en cuanto a las actas para comprobar que el transmitente era dueño de la finca, y en este último precepto se deja a criterio del Notario el supuesto en que debe publicar edictos, punto este que no entra en la calificación del Registro.

Resolución de 26 de enero de 2002
(BOE 18-4-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDAD.

Identificada la finca que se subdivide en trasteros y acreditada la terminación de la obra, no es obstáculo una pequeña diferencia de superficie que pue-

de corresponder al pasillo. No hay cambio de destino del local inicial a los traseros y no hay obstáculo para inscribir la constitución de la subcomunidad.

Resolución de 31 de enero de 2002
(BOE 17-4-2002)

ANOTACIÓN POR QUERELLA CRIMINAL. TRACTO SUCESIVO.

No se puede tornar anotación preventiva de la querella interpuesta sobre una finca que aparece inscrita a nombre de una sociedad, cuando el querellado sea su gerente, pues se trata de personas distintas.

Resolución de 1 de febrero de 2002
(BOE 17-4-2002)

ANOTACIÓN POR QUERELLA. TRACTO SUCESIVO.

No puede tomarse anotación preventiva por querella contra determinada persona física cuando los bienes sobre los que ordena tomarla están inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de una persona jurídica que no ha intervenido en el procedimiento.

Resolución de 4 de febrero de 2002
(BOE 17-4-2002)

PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRAS SOBRE ELEMENTOS COMUNES.

No cabe admitir la facultad de cubrir un espacio común, aunque sea de uso privativo, si no se establece el cambio de naturaleza con la debida claridad, pues implicaría la posibilidad de retirar las obras al amparo del artículo 7.1.^a de la Ley de Propiedad Horizontal.

Resolución de 15 de febrero de 2002
(BOE 18-4-2002)

COMPRAVENTA. CONDICIÓN SUSPENSIVA. INDETERMINACIÓN DEL PLAZO.

De acuerdo con los artículos 1.256 y 1.115 del Código Civil habrá que considerar nula la condición cuyo cumplimiento dependa tan sólo del obligado. En el caso presentado, no se puede calificar de puramente potestativa la condición, pues su posible cumplimiento no depende sólo de la pura arbitrariedad del comprador, ya que se atribuye al vendedor la posibilidad de contribuir de forma determinante al cumplimiento de la misma. Sin embargo tiene el defecto de que no se fija el plazo, por lo que habrá que acudir a los artículos 1.117 y 1.118, al ser la condición incierta no sólo en el evento, sino en el momento en que haya de cumplirse, por lo que no es increíble.

Resolución de 18 de febrero de 2002
(BOE 18-4-2002)

ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES «EX-GANANCIALES». TRACTO SUCESIVO.

Ordenada la anotación sobre fincas que fueron gananciales, pero que ya aparecen inscritas en favor del cónyuge del demandado en virtud de liquidación de la sociedad conyugal antes de dictarse el mandamiento. Esta resolución confirma la negativa del Registro basada en los artículos 24 de la Constitución y 20 de la Ley Hipotecaria, sin que tampoco pueda aplicarse el artículo 144 del Reglamento Hipotecario porque el mandamiento no declara la responsabilidad del bien por la deuda que motiva la traba.

Resolución de 19 de febrero de 2002
(BOE 17-4-2002)

VENTA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA. INEXISTENCIA DE PACTO COMISORIO. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO.

Se venden ocho parcelas con el pacto de que la sociedad vendedora podrá recuperarlas en el plazo que se fije, mediante el reembolso del precio y los gastos necesarios y útiles. La Dirección General considera que no se trata del prohibido pacto comisorio porque no hay datos que puedan revelarlo, ni debe presumirse el hecho aplicando extensivamente la norma prohibitiva. Tampoco se precisa la distribución del precio de cada parcela, pues no se expresa si el retracto se puede ejercitar en globo o por partes.

Resolución de 20 de febrero de 2002
(BOE 18-4-2002)

FINCA INSCRITA A TERCEROS. TRACTO SUCESIVO.

Otorgada escritura de venta de una finca en favor de un matrimonio, y antes de que estos inscribieran su adquisición, dicha finca fue embargada y enajenada judicialmente por un acreedor del vendedor. Tras esta ejecución, los esposos presentan el título de su compra, que no se puede despachar por impedirlo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que la finca aparece en ese momento inscrita a favor de terceros.

Resolución de 21 de febrero de 2002
(BOE 18-4-2002)

DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE. DEMARCACIÓN DE COSTAS.

Se deniega la inscripción de la compra de una finca por existir comunicación de la Demarcación de Costas, denegando certificado de no invasión del dominio público marítimo-terrestre.

La Ley de Costas declara de forma expresa (art. 7) que los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que en esa zona no pueden existir terrenos de propiedad distinta.

Registro Mercantil

Resolución de 2 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. RECTIFICACIÓN DE APOR-
TACIONES.

La escritura de subsanación puede ser otorgada por los mismos que lo hicieron en la de constitución que se rectifica. No es preciso que se cumplan los requisitos legales y reglamentarios necesarios para un aumento de capital, pues no se trata de un negocio autónomo, sino integrante con el inicial de una sola operación.

Resolución de 10 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

SOCIEDAD LIMITADA. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL.

El plazo de quince días para los casos de convocatoria individual a cada socio se computará a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio al último de ellos.

Resolución de 11 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA. SEGUNDA CONVOCATORIA.

La Junta no puede celebrarse en segunda convocatoria por estar prohibido por el artículo 186 del Reglamento del Registro Mercantil. Ello supondría atribuir a los administradores unas facultades discrecionales, sin distinción del *quorum* que se requiere para cada una de ellas y en fechas a determinar libremente, con la consiguiente inseguridad jurídica.

Resolución de 24 de enero de 2002
(BOE 4-3-2002)

JUNTA GENERAL. PLAZO DE CONVOCATORIA.

Judicialmente se convoca la celebración de una junta general, pero en los anuncios se omitió señalar la fecha. En anuncio posterior, pero publicado sólo tres días antes, se subsanó la omisión. El Registrador Mercantil no inscribe los