

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Registro de la Propiedad

Resolución de 14-12-2001
(*BCRE*, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 261)

ADJUDICACIÓN NO FIRME.—POR APELACIÓN.

Al ser una adjudicación provisional, sólo cabe la anotación preventiva. Se deniega la inscripción de autos en el procedimiento del artículo 131, sobre adjudicación y cancelación de cargas, porque en los testimonios se expresa que ambas Resoluciones no son firmes por haberse interpuesto y admitido apelación a un solo efecto.

La Dirección General declara que no puede cerrarse el Registro a los procedimientos con autos apelados a un solo efecto, haciéndolo, eso sí, a través del asiento más conforme con su posible provisionalidad, cual es la anotación preventiva, si el interesado la solicita.

Resolución de 5-11-2001
(*BCRE*, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 228)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.—NO PROCEDE SI LA PRETENDE EL PROPIO TITULAR REGISTRAL EN SU FAVOR.

Ante una situación conflictiva en un procedimiento urbanístico, el titular de una finca obtiene un mandamiento judicial pretendiendo la anotación de una demanda para proteger el dominio que aparece inscrito en favor del propio demandante. La Dirección General confirma la nota denegatoria del Registrador y declara que es obvio que la propia situación del titular registral (art. 38 de la LH) es suficiente para que su dominio no pueda ser

cancelado sin su consentimiento, sin necesidad de la anotación ni otro asiento alguno.

Resolución de 23-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 249)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.—PENDENCIA DE RECURSO PREVIO PERO CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCADO.

Se deniega la práctica de una anotación por existir pendiente de resolución un recurso gubernativo, pero siendo dato a resaltar que cuando éste se interpuso ya había caducado el asiento de presentación del título que lo motivó.

Si se tiene en cuenta que conforme el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, no puede inscribirse ni anotarse título cuando están presentados anteriormente otros incompatibles, en tanto que se hayan vigentes los asientos de presentación de estos últimos, no podrá suspenderse el despacho del ahora cuestionado, so pretexto de la existencia de un título incompatible que no tiene asiento de presentación anterior y vigente.

Resolución de 31-10-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 224)

CAMBIOS EN LA ENTIDAD TITULAR.—TRACTO ABREVIADO.

Si se acompaña a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación de la entidad acreedora, así como de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, no hay inconveniente en que por el mecanismo de tracto abreviado se haga constar la cancelación perdida, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión.

Resolución de 28-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 257)

CANCELACIÓN.—DE ASIENTOS POSTERIORES.

No procede cuando había caducado la vigencia de la anotación a que se refiere el procedimiento que se ejecuta.

La caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático, una vez llegado el día prefijado, y ello, tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si, al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad, pues, caducada la anotación, el mandamiento carece de su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores.

Resolución de 22-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 245)

CONCENTRACIÓN PARCELARIA.—PROCEDIMIENTO EJECUTIVO SOBRE FINCAS DE PROCEDENCIA. DOBLE INMATRICULACION CON LAS DE REEMPLAZO.

No se puede negar la ejecución sobre determinada finca registral, so pretexto de que ésta se aportó a la concentración parcelaria al no existir asiento que menoscabe la presunción de la pertenencia del derecho inscrito. Si se da la doble inmatriculación deberán seguirse las vías preventivas establecidas en la legislación hipotecaria para remediar el defecto (arts. 42 y 313 del Reglamento Hipotecario).

Resolución de 26-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 251)

DERECHO DE REVERSIÓN DE BIENES EXPROPIADOS.—POSIBILIDAD DE SU INSCRIPCIÓN.

Se deniega la inscripción de una escritura por la que los titulares de una finca expropiada transmiten el posible derecho de reversión que en su día pudiera corresponderles.

La Dirección General declara inscribible este futuro derecho.

Normalmente, la cualidad del expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular, contra quien se dirigió el expediente; ahora bien, legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. art. 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia *erga omnes* de todo derecho real. Pero para inscribir tales derechos han de concurrir todos los requisitos legales, y esencialmente, los de documentación pública y tracto sucesivo. También los requisitos establecidos por la normativa fiscal de que los actos traslativos estén liquidados de los Impuestos de Sucesiones o Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En consecuencia, son tres los hitos del «iter» de la reversión que pueden tener acceso al Registro: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los Tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. Nada obsta, reconocida la inscribibilidad del primer y el último paso de tal procedimiento, a la inscripción del segundo, que es análogo a un derecho real de adquisición, oponible a terceros, transmisible y perfectamente digno de protección registral.

Resolución de 3-11-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 227)

DONACIÓN. ACEPTACIÓN PRESUNTA DE LOS DONATARIOS.

En una escritura de donación comparecen los donatarios y hacen manifestaciones que presuponen la aceptación. La redacción no ofrece duda sobre el ánimo de hacer y recibir la donación y evidencian la aceptación de los donatarios, sin que tal aceptación exija determinados términos sacramentales.

Resolución de 12-11-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 238)

HERENCIA.—ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN. INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS.

La escritura de participación de herencia requiere la concurrencia de los herederos. No basta con que la herencia se tenga por aceptada en virtud del auto judicial en el procedimiento del artículo 1.004 del Código Civil. Para la participación hay que contar con los herederos cuyo consentimiento se había omitido. La simple aceptación, aún hecha ante el Juez, carece de toda efectividad para la participación.

Resolución de 31-10-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 224)

HIPOTECA.—CANCELACIÓN.

Si se acompaña a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación de la entidad acreedora, así como de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, no hay inconveniente en que por el mecanismo de tracto abreviado se haga constar la cancelación perdida, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión.

Resolución de 10-11-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 234)

HIPOTECA.—CANCELACIÓN EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. NECESIDAD DE LA INTERVENCIÓN DEL ACREEDOR.

En una finca sobre la que aparece inscrita una hipoteca, a continuación de la cual aparece una anotación preventiva del embargo trabado en unos autos sobre despido sin referencia alguna a una posible preferencia del crédito objeto de reclamación y una inscripción de la adjudicación aprobada en ellos en la que consta que el precio de remate, una parte lo es a cuenta del crédito ejecutado y en cuanto al resto el rematante se subroga en la hipoteca existente

sobre la finca, sin que en el acta de inscripción conste otra cosa que la inscripción de la transmisión; y por otro lado, un mandamiento, dimanante de los mismos autos en que se trabó el embargo, por el que se ordena la cancelación de la hipoteca al haber sido abonada y puesta a disposición del acreedor la cantidad en la que se había subrogado la rematante.

La Dirección General confirma la nota denegatoria del Registrador en cuanto que en el mandamiento se omite la constancia de la intervención del acreedor o que se le hubiera brindado la posibilidad de hacerlo, tal como exige para la validez de la consignación según los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 13-12-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 260)

IDENTIFICACIÓN.—DEL OTORGANTE.

La especificación en la escritura de un segundo nombre propio de uno de los otorgantes, que antes no figuraba en el Registro de la Propiedad, en modo alguno impide desconocer la eficacia identificativa del resto de los datos suministrados respecto de dicha persona, que no dejan lugar a dudas de que el otorgante y el titular son el mismo sujeto.

Resolución de 8-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 230)

LEGADO.—TESTAMENTO POSTERIOR QUE NO LO CONFIRMA.

Es ineficaz el legado de fincas hecho en un testamento cuando hay otro testamento posterior en el cual el testador no expresa su voluntad de que tal legado subsista, lo que obliga a considerarlo revocado y por tanto no apto para sustentar una escritura de entrega de tal legado.

Las formas testamentarias son esenciales para constituir la voluntad del causante como ley de la sucesión. No puede subsistir un legado basado en un testamento anterior que no se ha salvado en el posterior.

Resolución de 30-10-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 221)

NOVACIÓN PARCIAL DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.—INTERÉS INFERIOR.

La novación modificativa de un préstamo, aplicado a una fracción del mismo, ya amortizado, un interés inferior que ha sido subsidiario y manteniendo para el resto un interés distinto y superior, no requiere una previa cancelación parcial de la hipoteca que lo garantiza.

La Dirección General declara que no es precisa la cancelación previa de la hipoteca existente como consecuencia de la amortización parcial del préstamo que lo garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria

en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y únicamente en cuanto a la cantidad pendiente de amortización.

Resolución de 21-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 242)

OBRA NUEVA.—ACLARACIÓN Y SUBSANACION.

No se precisa nueva licencia del Ayuntamiento que ampare la modificación cuando mediante la licencia de ocupación que se testimonia en la escritura queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que dicha modificación, que sólo afecta a unas plazas de aparcamiento, está ajustada a la legislación urbanística.

Igualmente se declara que de la letra y del contexto de las manifestaciones vertidas por el técnico director de la obra en la escritura presentada, resulta sin duda alguna que presta su conformidad a la descripción de la modificación de la obra y que ésta se ajusta al proyecto para el que obtuvo la licencia.

Resolución de 15-11-2001

(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 240)

SUBSANACION DE DEFECTOS.—PENDENCIA DE RECURSO GUBERNATIVO.

Se cuestiona si calificada negativamente la escritura e interpuesto recurso por el Notario autorizante, puede ser de nuevo calificada una vez que se ha presentado con la subsanación aunque dicho recurso se halle pendiente de resolución.

Mantiene el Registrador que no procede realizar la calificación solicitada, por resultar así del artículo 131 del Reglamento Hipotecario, en su redacción aprobada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, toda vez que no se trata del supuesto exceptuando de dicha prohibición en la misma norma reglamentaria, al ser —a su juicio— presentada la subsanación por el propio recurrente.

Este precepto ha sido declarado nulo por la sentencia del Tribunal Supremo, de 22 de mayo de 2000.

En este sentido ha de entenderse que, según lo establecido en los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 112, último párrafo del Reglamento Hipotecario, la interposición del recurso gubernativo es incompatible con la subsanación de los defectos que lo motivaron, excepción hecha del recurso a efectos doctrinales que puede interponer el Notario autorizante. Por ello, debe reconocerse la posibilidad de que el recurso interpuesto a todos los efectos por el Notario autorizante quede convertido en recurso a efectos doctrinales si un tercero interesado en la inscripción no recurrente subsana el título y es eso, precisamente, lo que ha ocurrido en el presente supuesto, como se afirma en el auto apelado, sin que pueda compartirse el criterio del Registrador,

según el cual puede entenderse que el interesado está también representado por el Notario en la interposición del recurso.

Resolución de 27-11-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 254)

TRACTO SUCESIVO.—ANOTACIÓN RECLAMANDO CANTIDAD QUE NO ALTERA LA TITULARIDAD DOMINICAL.

No procede la adjudicación judicial de una finca por estar ya inscrita a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento.

Son supuestos de hecho: Mediante el correspondiente mandamiento se ordena al Registrador anote la demanda. En el Registro se practica una anotación de demanda de reclamación de cantidad; con posterioridad a dicha anotación existe otra anotación de embargo, y, como consecuencia de la misma, la adjudicación de la finca al mejor postor. Después de dicha adjudicación, la finca ha sido vendida por el adjudicatario; en el procedimiento correspondiente a la primera anotación de demanda, que fue prorrogada en su día, se dicta sentencia estimatoria, y, en consecuencia de ella, se otorga por el Juez escritura pública de adjudicación de la finca en pago de la cantidad reclamada. Presentada dicha escritura en el Registro, el Registrador deniega la inscripción.

Se estima la existencia de un tercero que no está vinculado por la anotación de demanda que carecía de trascendencia real; así lo impone el principio de tracto sucesivo, al estar la finca ya inscrita a favor de persona que no fue parte en el procedimiento seguido, pues la anotación de demanda anterior se limitaba a reflejar una reclamación de cantidad, un mero crédito, que no altera ni modaliza la titularidad dominical.

Registro Mercantil

Resolución de 13-11-2001
(BCRE, núm. 79 —2.^a Ep.—, enero 2002, pág. 264)

ADMINISTRADORES.—NOMBRAMIENTO DE NUEVOS ADMINISTRADORES. REQUISITOS.

Entre los defectos que se señalan, uno es la falta de acreditación de la notificación exigida por el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil al anterior titular de la facultad de certificar. El requisito se ha cumplido al aportar tal justificación al presentarse el recurso.

Se acusa no haber aportado el acuerdo del consejo de convocar la Junta, o que no se considera necesario.

Por último, la existencia de un documento posterior sobre el uso de un determinado despacho ajeno al domicilio social para celebrar la junta, al no ser objeto de inscripción, no afecta a la calificación, pues sólo podría ser objeto de impugnación por la vía judicial.