

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

Registro de la Propiedad

Resolución de 25 de septiembre de 2001
(*BOE 12-12-2001*)

URBANISMO. PROYECTO DE COMPENSACIÓN: DOCUMENTO HÁBIL.

No es precisa escritura pública para la inscripción de un proyecto de compensación, aun cuando se realicen segregaciones en determinadas fincas, ya que es bastante el documento administrativo en el que se formalicen las segregaciones efectuadas y el proyecto de compensación.

Resolución de 27 de septiembre de 2001
(*BOE 10-12-2001*)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO.

El que la Ley 2/1994 se limite a contemplar el supuesto de novación de préstamos hipotecarios, no es obstáculo para inscribir la novación de una hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito, ya que la Ley 2/1994 no contiene la regulación general de la novación, que se contiene en el Código Civil y legislación hipotecaria, sino, exclusivamente, los requisitos de la novación y subrogación para poder gozar de determinados beneficios fiscales y arancelarios.

Resolución de 28 de septiembre de 2001
(BOE 8-12-2001)

HIPOTECA. CANCELACIÓN. FUSIÓN POR ABSORCIÓN.

Para cancelar una hipoteca concedida por entidad hoy extinguida por su absorción por otra, que es la que otorga la escritura de cancelación, no es imprescindible la previa inscripción de la fusión por absorción si a la escritura de cancelación se acompaña testimonio suficiente de la fusión que permita practicar la inscripción de cancelación y transmisión intermedia por el mecanismo del tracto abreviado.

Resolución de 29 de septiembre de 2001
(BOE 11-12-2001)

TRACTO SUCESIVO. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN.

No procede la cancelación de determinada inscripción si no consta que en el procedimiento en que se ordena han sido demandados todos los titulares registrales.

Resoluciones de 1 y 17 de octubre de 2001
(BOE 11 y 10-12-2001)

HIPOTECA. EJECUCIÓN. PLURALIDAD DE FINCAS. DETERMINACIÓN DE LA CANTIDAD RECLAMADA Y DEL SOBRANTE.

La obligada distribución de responsabilidad entre las diferentes fincas hipotecadas no determina una división del crédito único en cuya garantía se constituye la hipoteca. No puede, por ello, exigirse al acreedor que, llegado el caso de la ejecución de la hipoteca, deba determinar la cantidad reclamada por cada una de las fincas. Lo único que el Registrador debe calificar es que del precio del remate no se detraiga mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine, efectivamente, al pago del actor.

Resolución de 2 de octubre de 2001
(BOE 12-12-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL.

Para la inscripción de un expediente de dominio, el Registrador puede y debe calificar el cumplimiento de los requisitos derivados de la necesaria protección de los derechos del titular registral, por lo que no puede procederse a la inscripción si, teniendo la última inscripción de dominio menos de treinta años de antigüedad, sólo se ha realizado una notificación mediante edictos en contra de lo prevenido en el artículo 202 LH.

Resolución de 3 de octubre de 2001
(BOE 11-12-2001)

SEGURIDAD SOCIAL. INSTITUTO SOCIAL DE LA MARINA.

Aunque la norma aplicable emplee el término «adscripción», de su texto resulta claro que la Tesorería de la Seguridad Social adquiere la titularidad plena de los bienes que pertenecían al Instituto Social de la Marina, lo que puede hacerse constar en el Registro mediante la correspondiente inscripción de transmisión.

Resolución de 4 de octubre de 2001
(BOE 11-12-2001)

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. MARISMAS. TRANSMISIÓN.

Es inscribible la transmisión de una concesión para la que no existe subvención ni ocupación de terreno público, ni sujeción a limitación legal de disponer sino a la obligación del adquirente de subrogarse en la posición del concesionario, lo que expresamente se hace constar en la escritura.

Resolución de 5 de octubre de 2001
(BOE 11-12-2001)

GANANCIALES. EMBARGO. EXPRESIÓN DEL NOMBRE DEL CÓNYUGE DEL DEUDOR.

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 144 RH, no es suficiente con que el mandamiento exprese que el embargo se ha notificado al cónyuge del deudor, sin identificarlo, sino que debe consignarse precisamente el nombre del cónyuge notificado para comprobar que ha recibido la notificación la persona que ostenta algún derecho según el Registro sobre el bien embargado.

Resolución de 6 de octubre de 2001
(BOE 11-12-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. SERVIDUMBRE SOBRE ELEMENTO COMÚN.

No procede la inscripción de una servidumbre sobre un elemento común de un edificio en régimen de propiedad horizontal declarada judicialmente en procedimiento en el que no han sido demandados todos los copropietarios del edificio, según el Registrador, o la Comunidad de propietarios, según la resolución.

Resolución de 8 de octubre de 2001
(BOE 11-12-2001)

GANANCIALES. CONVENIO REGULADOR. VIVIENDA PRIVATIVA.

No hay obstáculo para admitir que en convenio regulador se determine el carácter privativo o ganancial de la vivienda que constituye el domicilio familiar, pero la dación de un bien privativo en pago de una deuda excede de las operaciones liquidatorias del patrimonio común, siendo necesario para su inscripción que se formalice el correspondiente negocio jurídico que recoja la voluntad de los cónyuges.

Resolución de 11 de octubre de 2001
(BOE 12-12-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. AMPLIACIÓN DE OBRA Y REDISTRIBUCIÓN DE CUOTAS. FINCA HIPOTECADA.

Para la inscripción de la ampliación de obra y modificación del título constitutivo de propiedad horizontal es preceptivo el consentimiento de todos los copropietarios del inmueble, sin que el hecho de que uno de ellos haya adquirido su vivienda con la cuota resultante después de aquella modificación sea suficiente a estos efectos.

Aunque la finca esté hipotecada, no es imprescindible el consentimiento del acreedor hipotecario, ya que, a falta de su consentimiento, el acto realizado no perjudicará su derecho.

Resolución de 15 de octubre de 2001
(BOE 10-12-2001)

HIPOTECA. EJECUCIÓN. NOTA ACREDITATIVA DE EXPEDICIÓN DE CARGAS CANCELADA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

La cancelación de la nota marginal acreditativa de la expedición de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria no tiene el mismo efecto que la cancelación de una anotación preventiva de embargo en relación con la cancelación de cargas posteriores, al seguir vigente la inscripción de hipoteca que se ejecuta, frente a la cual ninguna mejora de rango registral puede experimentar los derechos inscritos con posterioridad.

Otra cosa es que la falta de nota marginal, en este caso por haberse cancelado erróneamente, prive al titular de un asiento practicado con posterioridad del derecho a intervenir en el procedimiento por falta de notificación oportuna, lo que en el caso no se produce por cuanto la cancelación de la nota marginal se produjo mucho después de haberse dictado el auto que aprobaba el remate de la finca enajenada.

Resolución de 16 de octubre de 2001
(BOE 10-12-2001)

TRACTO SUCESIVO. CANCELACIÓN DE CARGAS.

No procede la cancelación de cargas ordenada en procedimiento seguido contra el titular registral para declarar el dominio de la finca a favor del actor cuando en el mismo procedimiento no han sido demandados los titulares de los asientos que reflejan las cargas cuya cancelación se pretende.

Resoluciones de 18, 19 y 25 de octubre de 2001
(BOE 10-12-2001)

HIPOTECA. INTERESES. LIMITE DE RESPONSABILIDAD.

El artículo 114 LH sólo impone que unas mismas cantidades no pueden devengar al mismo tiempo intereses ordinarios y de demora, pero no impide que, respetada esta exigencia, puedan garantizarse con la hipoteca cinco anualidades de intereses ordinarios y cinco anualidades de intereses de demora.

Resolución de 20 de octubre de 2001
(BOE 10-12-2001)

HERENCIA. PARTICIÓN. INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

Cuando por afirmación del propio legatario, los legados de los que pretende tomar posesión agotan el total caudal hereditario, produciéndose una evidente lesión a la legítima de los descendientes, es imprescindible la intervención de los legitimarios para la inscripción a favor del legatario.

Resolución de 22 de octubre de 2001
(BOE 10-12-2001)

SEGREGACIÓN. DIFERENCIAS DE SUPERFICIE EN LA MATRIZ. LICENCIA MUNICIPAL; IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA SEGREGADA. EXTRANJEROS. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL. CERTIFICACIÓN BANCARIA; LEGITIMACIÓN, CUENTA CORRIENTE.

La falta de coincidencia entre el título y el Registro en cuanto a la superficie de la finca matriz no es, por sí sola, obstáculo para la inscripción de una nueva segregación, siempre que ésta sea posible de acuerdo con la superficie registral de la matriz.

Acompañándose la licencia municipal con un plano del que resulta identificada la parcela segregada y su superficie, resulta innecesario exigir que la propia licencia haga constar la superficie de la parcela cuya segregación se autoriza.

La falta de acreditación del régimen económico-matrimonial de la compradora, extranjera, no impide la inscripción, ya que el artículo 92 RH permite practicarla con sujeción al régimen que resulte aplicable, sin que sea necesaria su acreditación.

Tratándose de una compra por precio inferior a un millón de pesetas, no resulta necesario legitimar la firma del representante de la entidad de crédito, ni acreditar su representación, ni identificar la cuenta de la que la compradora es titular.

Resolución de 23 de octubre de 2001
(BOE 6-12-2001)

OPCIÓN DE COMPRA. DETERMINACIÓN DEL OBJETO. CALIFICACIÓN. DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE. FINCA. DIFERENCIAS EN LA DESCRIPCIÓN.

Está suficientemente determinado el objeto de un derecho de opción que recae sobre todos los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan al concedente por razón de la aportación a una Junta de Compensación de determinada finca con materialización, en su caso, en las fincas que se adjudiquen en compensación a la aportación.

El que para calificar un documento pueda y deba tenerse en cuenta documentos presentados con posterioridad, no puede llevar a desnaturalizar el principio de prioridad, obligando al Registrador a adoptar una decisión sobre la prevalencia sustantiva de uno u otro título.

La diferencia en la descripción de la finca entre el título y el Registro, por razón de segregaciones no inscritas, no puede impedir el despacho del documento, sino que se practicará el asiento correspondiente con arreglo al criterio previsto en el artículo 47 *in fine* del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 24 de octubre de 2001
(BOE 19-12-2001)

CALIFICACIÓN. DEFECTO SUBSANABLE O INSUBSANABLE.
(Duplicar: ANOTACIÓN DE DEMANDA. FALTA DE NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE: CARÁCTER DE LA FALTA).

La distinción entre faltas subsanables e insubsanables parece centrarse en la posibilidad de que la subsanación permita la retroacción de efectos a la fecha de presentación del documento defectuoso.

Debe reputarse, en principio, subsanable la falta de constancia de la notificación al cónyuge del titular registral contra el que se interpone una demanda, cuya necesidad deriva del carácter presuntivamente ganancial con que la finca objeto del procedimiento figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 26 de octubre de 2001
(BOE 19-12-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. TERCERÍA DE DOMINIO. TRACTO SUCESIVO.

En procedimiento de tercería de dominio se declara la propiedad de ciertos bienes, inscritos en su día como gananciales, a favor de los actores (herederos de uno de los cónyuges) ordenándose el alzamiento del embargo; en apelación, se ordena sustituir la primitiva anotación de embargo sobre las fincas por otra sobre los derechos que sobre las mismas pudieran corresponder al cónyuge demandado. Figurando inscritas las fincas a favor de los citados herederos, no procede la modificación de la anotación de embargo al no seguir las fincas inscritas como integrantes del patrimonio ganancial.

Resoluciones de 27 y 29 de octubre de 2001
(BOE 19-12-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN.

El recurso gubernativo participa de la naturaleza especial de la función registral y está sujeto a procedimiento especial, del que resulta que el plazo de interposición se cuenta desde el día de la fecha de la nota de calificación recurrida.

Registro Mercantil

Resolución de 9 de octubre de 2001
(BOE 12-12-2001)

EURO. REDENOMINACION DE CAPITAL Y PARTICIPACIONES. DESAJUSTE.

Es inscribible el acuerdo de redenominación del capital y de las participaciones de una sociedad limitada aun cuando la suma del valor redenominado de las participaciones (con siete decimales) no coincida con el del capital redenominado (redondeado a dos decimales), por haberse cumplido las prescripciones legales que desprecian la discrepancia resultante, por entender que prevalecerá en todo caso la consideración de que la participación es una parte alícuota del capital.

Resolución de 10 de octubre de 2001
(BOE 12-12-2001)

EURO. REDENOMINACION. AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR.

Es inscribible el acuerdo de redenominación del capital y de las participaciones de una sociedad limitada aun cuando la suma del valor redenominado