

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Registro de la Propiedad

Resolución de 10 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Málaga, número 9
(*BOE de 13-10-2001*)

DOCUMENTO PRIVADO. ELEVACIÓN JUDICIAL A PUBLICO. NECESARIA COINCIDENCIA.

En cumplimiento de sentencia dictada en juicio declarativo para elevación a público de un contrato privado de compraventa, el Juez, en rebeldía del vendedor, otorga la venta no a favor del comprador, ya fallecido, sino a favor de su esposa e hijo, que son quienes han instado el procedimiento: no procede la inscripción porque lo actuado no es congruente con la sentencia y el Juez carece de legitimación suficiente para otorgar el acto formalizado que altera sustancialmente el contrato inicialmente celebrado.

Resolución de 11 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Posadas
(*BOE de 30-10-2001*)

SENTENCIA DECLARATIVA DE DOMINIO. TITULO MATERIAL.

No procede la inscripción de una sentencia que se limita a declarar, por allanamiento del demandado, que el dominio de una mitad indivisa corresponde al actor, sino que es preciso indicar la causa o título material en que se funda la adquisición o acompañar el documento que conste en autos del que se deriva dicho título material.

Resolución de 12 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Valencia, número 4
(BOE de 30-10-2001)

USUFRUCTO SUCESIVO. CONSTITUCIÓN POR EL NUDO PROPIETARIO.

Es posible la inscripción como sucesivo del usufructo que el nudo propietario se reserva al enajenar la nuda propiedad, pues, aunque no es titular de dicho derecho, no es el actual usufructo lo que desea inscribir a su nombre, sino el que le corresponderá al consolidarse el mismo con la nuda propiedad.

Resolución de 13 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Mérida, número 1
(BOE de 29-10-2001)

PARTICIÓN DE HERENCIA. NULIDAD DE TESTAMENTO. NECESIDAD DE SENTENCIA.

No procede la inscripción de una partición hereditaria realizada sobre la base de un acta notarial de declaración de herederos, aun existiendo un testamento anterior que el Notario estima nulo por preterición no intencional de legitimarios, siendo necesario bien el consentimiento de todos los favorecidos por el testamento presuntamente nulo o la declaración judicial de la nulidad del testamento, del cual no puede prescindirse sin alguno de tales requisitos.

Resolución de 14 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, número 3
(BOE de 29-10-2001)

HIPOTECA. NOVACIÓN. AMPLIACIÓN DE HIPOTECA. LEY 2/94. NO NECESIDAD DE CANCELACIÓN PARCIAL. REDISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDADES ENTRE LAS DIVERSAS FINCAS.

La extralimitación del negocio novatorio de un préstamo hipotecario respecto de los requisitos de la Ley 2/94 no impide su validez e inscripción, sino que, únicamente, condiciona el disfrute de los beneficios fiscales y arancelarios que dicha ley concede.

El reconocimiento por los interesados, en particular el acreedor, de la amortización parcial del préstamo garantizado, no impide la inscripción de la novación del mismo, ya que ningún precepto impone la cancelación parcial de la hipoteca, sin perjuicio del valor que la consignación de la amortización pueda tener (similar a la nota de los arts. 144 LH y 240 RH, a la vista, sobre todo, del art. 688.1 LEC).

No siendo necesaria la cancelación parcial, tampoco resulta imprescindible la redistribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diferentes fincas, pues cada una quedará respondiendo por los conceptos y cantidades iniciales más las que son resultado de la ampliación.

Resolución de 15 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Nules, número 1
(BOE de 29-10-2001)

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Los principios registrales de legitimación, salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, impiden anotar un embargo acordado en procedimiento en el que no sean parte los actuales titulares de los bienes trabados, sin que baste con que dichos titulares sean herederos del deudor ni que se dirija el procedimiento de forma indeterminada contra quienes sean herederos del mismo deudor demandado, cuando los bienes embargados figuran ya inscritos a favor de determinados herederos en virtud de la correspondiente partición hereditaria.

Resolución de 17 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz
(BOE de 30-10-2001)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. RESOLUCIÓN UNILATERAL. FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN.

La falta de inscripción de la condición resolutoria, que formaba parte del pliego de condiciones de la subasta en virtud de la cual se inscribió la compraventa que ahora se resuelve, no es obstáculo para inscribir la resolución acordada por el Ayuntamiento, dado que la finca no ha pasado a tercero y sigue inscrita a favor del adjudicatario, habiendo tenido el Registrador a la vista el citado pliego de condiciones.

No se valora, por no haberse alegado como defecto en la nota de calificación, si la sola decisión del Ayuntamiento puede tener acceso al Registro para reinscribir a su favor la finca en virtud de la resolución unilateralmente acordada.

Resolución de 21 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Trujillo
(BOE de 29-10-2001)

CALIFICACIÓN. MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE. DOCUMENTOS PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD. CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL.

La calificación de la capacidad y legitimación de los otorgantes debe referirse al momento del otorgamiento del acto sujeto a calificación y no al momento de la presentación del documento correspondiente en el Registro de la Propiedad.

La posibilidad de que para calificar un documento tenga el Registrador a la vista otro presentado con posterioridad, del que, según el recurrente pero sin que resulte acreditado, se desprende la nulidad del primero, no puede llevar al extremo de desvirtuar totalmente el principio de prioridad, rechazando el despacho del documento primeramente presentado.

El cierre provisional de la hoja registral mercantil de una sociedad previsto en el artículo 378 RRM, desvirtúa la eficacia legitimadora de los asientos en ella contenidos, a efectos de acreditar razonablemente la validez y subsistencia de la representación alegada en el documento.

Resoluciones de 22 y 26 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Bermillo de Sayago
(BOE de 30-10-2001)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CAMBIO DE INTERESES FIJOS A VARIABLES. ADAPTACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN.

En materia de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral sólo se predica respecto del derecho real de hipoteca, siendo irrelevantes los aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, por lo que no hay obstáculo para inscribir una novación en la que cambian los intereses de tipo fijo a variable, sin modificación de la responsabilidad y sin fijación de un tipo máximo, si aparece inequívocamente determinado el límite de la cobertura hipotecaria por dichos conceptos.

Resolución de 24 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 33
(BOE de 30-10-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO.

No cabe rectificar una inscripción de modificación de estatutos por el presunto error cometido al practicarla, a solicitud del presidente de la comunidad en virtud de los mismos documentos que causaron la inscripción equivocada, cuando consta que han cambiado ya los integrantes de la comunidad y la rectificación afectaría a sus derechos según la situación registral vigente cuando se practicó la inscripción a su favor, siendo necesario el consentimiento unánime de todos los actuales interesados.

Registro Mercantil

Resoluciones de 1 y 18 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número VIII
(BOE de 29 y 30-10-2001)

CUENTAS ANUALES. FALTA DE DEPOSITO. CERTIFICACIÓN ARTICULO 378 RRM.

El cierre de la hoja registral de una entidad sólo procede por incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas, pero no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o formuladas por los administradores, por lo que