

RESUMEN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 6-5-2013
(*BOE* 3-6-2013)
Registro de Almuñécar

OBRA NUEVA EN ANDALUCÍA.

Reitera el Centro Directivo su ya conocida doctrina respecto a la no necesidad de aportar el documento administrativo por el que se declara la obra en situación de asimilado a fuera de ordenación, ni la licencia de ocupación o acreditación de la adecuación de la edificación a los usos permitidos por el planeamiento, como requisitos precisos para inscribir una obra nueva por antigüedad.

Resolución de 6-5-2013
(*BOE* 3-6-2013)
Registro de Villena

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: CUANDO SUPERA EL 20 POR 100.

Esta Dirección General tiene reiteradamente señalado que todo exceso de cabida que exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita debe ser tratada como un supuesto de inmatriculación (cfr. art. 298 del RH). En consecuencia, el hecho de que no se haya aportado título inmatriculador suficiente ni certificación catastral totalmente coincidente con el título, impide practicar la inscripción del exceso de cabida dada su extensión.

Resoluciones de 7 y 8-5-2013

(BOE 3 y 6-6-2013)

Registro de Barcelona, número 11, y Madrid, número 28

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo tiene por objeto revisar la calificación negativa del registrador, pero no discutir la validez de asientos ya practicados, que están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Resoluciones de 7 y 8-5-2013

(BOE 3 y 6-6-2013)

Registro de Madrid, números 33 y 29

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: EFECTOS SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS.

Consta presentada en el Registro una escritura de ratificación de otra. A continuación se presenta un mandamiento de anotación de demanda y, finalmente, la escritura ratificada. Ante esta situación registral, el principio de prioridad obliga al registrador a calificar en primer término la escritura de ratificación, que como tal carece de las condiciones de título inscribible en los términos del artículo 33 del RH. Este defecto, además, se ha de calificar como insubsanable, con imposibilidad de retrotraer la subsanación de sus efectos al momento de la presentación.

Resolución de 8-5-2013

(BOE 6-6-2013)

Registro de Cuenca

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal —total coincidencia— no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5-10-2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular; el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

Resolución de 9-5-2013

(BOE 6-6-2013)

Registro de Nules, número 3

VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA: FORMA DEL REQUERIMIENTO.

Cuando el Reglamento Hipotecario en su artículo 236.c) determina quién es el destinatario del requerimiento de pago y las personas con quien se puede entender la diligencia en su ausencia es extremadamente restrictivo, pues fuera de la persona del deudor solo autoriza que se entienda la diligencia con el pariente más próximo, familiar o dependiente que se encuentre en el domicilio. Sin perjuicio de las deficiencias técnicas del precepto es claro que expresa la clara intención de que solo con personas allegadas al propio deudor se pueda practicar el requerimiento. La finalidad para que así sea es claramente comprensible, dadas las graves consecuencias que se pueden producir en el patrimonio del deudor y la necesidad de asegurar al máximo que llegue a tener cabal conocimiento del requerimiento.

Resolución de 9-5-2013

(BOE 6-6-2013)

Registro de Pego

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*

En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de compraventa a título oneroso, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una aportación a la sociedad legal de gananciales en la que la aportante no expresa su título de adquisición, limitándose a la retórica expresión de «justos y legítimos títulos». Pero de este supuesto, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio venta-hipoteca, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento del notario autorizante de que lo que se persigue es asegurar la participación del consorte de la aportante en los beneficios derivados de la enajenación, ya que el precio de la finca, desde que se ingresa en la cuenta bancaria referida en los medios de pago, deviene presuntivamente ganancial.

Resolución de 9-5-2013

(BOE 6-6-2013)

Registro de Sitges

HERENCIA YACENTE: EMPLAZAMIENTO. USUFRUCTO VITALICIO: EXTINCIÓN.

Tratándose de un juicio declarativo para acreditar la adquisición por usucapión extraordinaria, no es suficiente, a efectos de tracto sucesivo, con diri-

gir la demanda contra los desconocidos herederos del titular registral, sino que habrá que emplazar a la herencia yacente en alguna de las formas que viene determinando la doctrina de este Centro Directivo. Por otra parte, respecto de la exigencia que hace el registrador de documentación formal del fallecimiento de la usufructuaria, mediante certificación del acta del Registro Civil —aunque indudablemente no estará viva dicha señora—, también corresponde apreciar el defecto observado, en cuanto no corresponde al registrador sustituir ni declarar, por una presunción, ninguno de los sistemas de prueba de la defunción de las personas contemplados en la legislación del Registro Civil, que conduciría, como medios subsidiarios a la obtención de sentencia firme, o en casos tasados, como el supuesto del artículo 86 de la Ley de Registro Civil, además, expediente gubernativo o en su caso orden de la autoridad judicial.

Resolución de 10-5-2013

(BOE 6-6-2013)

Registro de San Cristóbal de La Laguna, número 1

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: PRÓRROGA DE UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO INDEBIDAMENTE PRACTICADA.

Se pretende la prórroga de una anotación de embargo que en su momento se practicó indebidamente, puesto que la finca sobre la que debía practicarse había sido previamente agrupada con otra y vendida a un tercero. Aunque la prórroga es una operación accesoria y dependiente de la anotación inicial, en este caso debe primar el principio de prioridad y debe rechazarse su acceso al Registro. Lo que procede es iniciar el procedimiento de rectificación de errores de concepto.

Resolución de 11-5-2013

(BOE 11-6-2013)

Registro de Avilés, número 2

DERECHO DE USO: PACTADO EN ACTA DE CONCILIACIÓN JUDICIAL.

Se trata de un acta de conciliación en la que un hombre y una mujer, de los que no se especifican sus circunstancias personales, pactan la forma de usar la que hasta ese momento había constituido su vivienda compartida, de la que ambos son propietarios. El acta presentada incorpora y prueba un acuerdo, sin duda, válido y obligatorio entre las partes, cuyo cumplimiento podrá ser coactivamente exigido ante los Tribunales. Pero ni por razón de su materia, ni de la acción ejercitada, ni por la forma utilizada podría ser objeto de inscripción. Pese a constar la ruptura de la relación personal entre los condóminos, materializada en la suspensión de la convivencia en la finca sobre cuyo uso se debate, la separación de hecho entre ambos —única que consta— no se ha traducido en uno de los cauces procesales y formales que nuestro ordenamiento civil y registral considera relevantes para la creación de un derecho de uso válido y hábil para la inscripción. En efecto, no consta que se haya alcanzado un acuerdo plasmado en convenio regulador, ni que este haya sido aprobado judicialmente en un proceso de crisis matrimonial: separación, nulidad o divorcio. Tampoco que se haya dictado resolución judicial en el que se haya decidido la constitución de

un derecho familiar de uso. Ni se ha cumplido la regla general, sobre la que los dos supuestos anteriores son excepciones, es decir que se haya acordado acerca del uso de la vivienda en escritura pública, que produciría los efectos materiales, formales, sustantivos, legitimatorios —e incluso fiscales— derivados del instrumento público notarial.

Resolución de 11-5-2013
(BOE 11-6-2013)
Registro de Santa Fe, número 2

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD EN ANDALUCÍA: USO AL QUE SE DESTINA LA EDIFICACIÓN.

Dada la particularidad de las obras nuevas antiguas, así como el régimen jurídico que prevé el artículo 20.4 de la LS, debemos concluir que ni puede exigirse, a los efectos de la inscripción, la acreditación de una licencia de ocupación que el precepto no contempla (vid. Resoluciones citadas anteriormente) ni puede ser obstáculo para la inscripción el hecho de que el propio certificado del Ayuntamiento por el que se declara que no proceden medidas de disciplina urbanística que implique su demolición, determine la existencia de unos usos incompatibles con la descripción de la edificación.

Resolución de 13-5-2013
(BOE 11-6-2013)
Registro de Mogán

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS GENERALES.

Los principios generales recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria impiden inscribir una escritura de rectificación de la descripción de una finca, en la que concurren las circunstancias siguientes: no se aporta el título previo de la segregación, en su caso, de la finca cuya descripción se rectifica; ni el de la adquisición —en este caso, de elevación a público de un documento privado de compraventa de la finca objeto del expediente, una vez haya sido segregada— de la finca que es objeto de la rectificación de descripción.

Resoluciones de 13 y 21-5-2013
(BOE 11 y 27-6-2013)
Registro de La Pobla de Vallbona y Valencia, número 13

UNIONES DE HECHO: TRASCENDENCIA A LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS DISPOSITIVOS.

Siguiendo el criterio sentado en su momento por una sentencia judicial que anuló una resolución de la DGRN, para inscribir una escritura de ampliación de hipoteca otorgada por una persona soltera, ha de constar la manifestación por parte del prestatario de que no ha constituido unión de hecho formalizada en la Comunidad Valenciana o que el inmueble no constituye el domicilio de aquella.

Resolución de 14-5-2013
(BOE 11-6-2013)
Registro de Alicante, número 5

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS.

Por imperativo del principio de legitimación no es posible rectificar un asiento del Registro sin el consentimiento de todos sus titulares. En el presente caso se trata de una finca que aparece inscrita a nombre de dos personas con carácter ganancial. Ahora se otorga una escritura por uno solo de ellos, acreditando con certificaciones del Registro Civil que al tiempo de la adquisición estaban solteros, y solicitando que se rectifique la inscripción practicándola por mitad y pro indiviso a favor de ambos. Aunque pudiera entenderse que el hecho de hallarse solteros al tiempo de la adquisición queda demostrado indubitadamente, la determinación de las porciones de titularidad que corresponden a cada uno requieren el consentimiento de ambos.

Resolución de 14-5-2013
(BOE 11-6-2013)
Registro de Igualada, número 2

AGRUPACIÓN DE FINCAS DISCONTINUAS: UNIDAD ORGÁNICA DE EXPLOTACIÓN.

Para poder inscribir una agrupación de fincas que no son colindantes entre sí es necesario probar que existe una causa económica que justifica la formación de esa finca discontinua como base de una unidad orgánica de explotación. Pero esa acreditación no pasa necesariamente por aportar una resolución de la Consejería correspondiente.

Resolución de 16-5-2013
(BOE 11-6-2013)
Registro de Palma, número 8

SEGREGACIÓN DE FINCA: IDENTIDAD DE LA FINCA SEGREGADA.

Si existen dudas fundadas sobre si la porción segregada procede de una finca registral o de otra distinta, no cabe practicar la inscripción, debiendo más bien acudir al procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, no cabe alegar dudas respecto a la eventual naturaleza de bien de dominio público o patrimonial de un ayuntamiento, cuando de la licencia no resulta alusión alguna a esta circunstancia.

Resolución de 16-5-2013

(BOE 11-6-2013)

Registro de Santa Fe, número 1

OBRAS NUEVAS ANTIGUAS EN ANDALUCÍA: LIBRO DEL EDIFICIO.

La exigencia de su depósito se refiere a las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, las llamadas obras nuevas antiguas, sin que su exigencia tampoco venga impuesta para la autorización de las escrituras, ni para su inscripción, de las declaraciones de obras nuevas de edificios, ni antiguos, ni nuevos, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación por cuanto el citado artículo 20 de dicha Ley, se refiere única y exclusivamente a las garantías del artículo 19, no al Libro del Edificio. De acuerdo con lo expuesto, el artículo 27 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según redacción dada por el número seis del artículo cuarto del Decreto 327/2012, de 10 de julio, en cuanto exige en su apartado c) del número uno como requisito para la formalización e inscripción de los actos de edificación «la constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble». Pero la norma expresamente —y coherentemente con el reparto constitucional de competencias— exige que se interprete conforme «con la normativa notarial y registral correspondiente», que no es otra que la contenida en el artículo 20 del repetido Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por lo que debe concluirse que tras esta reforma la exigencia del Libro del Edificio queda limitada a los supuestos del número 1 del artículo 20 y no a los del número 4.

Resolución de 17-5-2013

(BOE 26-6-2013)

Registro de Almansa

SENTENCIA QUE CONDENA AL DEMANDADO A UNA OBLIGACIÓN NO DINERARIA: REQUISITOS DE ACCESO AL REGISTRO.

A diferencia de las sentencias decorativas o constitutivas de derechos, las de condena necesitan de un proceso de ejecución para poder generar el título que les permita su acceso al Registro. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado en virtud de sentencia de condena, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero no suplen la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos (cfr. arts. 1217, 1218, 1279 y 1280 del CC; art. 3 de la LH y arts. 143 y 144 del RN). En consecuencia, el demandante podrá otorgar la escritura de elevación a público del documento

privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente. Por el contrario, si sería directamente inscribible, en virtud del mandamiento judicial ordenando la inscripción, el testimonio del auto firme por el que se suplan judicialmente las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios o actos unilaterales, para cuya inscripción bastará, en su caso, la resolución judicial que supla la declaración de voluntad unilateral del demandado (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos), siempre que no lo impida la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos (cfr. Resoluciones de 17-3-2009, 12-3 y 3-6-2010, 5-6 y 7-11-2012).

Resolución de 17-5-2013

(BOE 26-6-2013)

Registro de Elche, número 1

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO.

El Centro Directivo ha consolidado una doctrina clara respecto a los requisitos que han de cumplimentarse para conseguir la reinscripción a favor del transmitente en caso de ejercicio de una condición resolutoria explícita: 1. Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del RH), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2. La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); 3. El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 del RH). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes solo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. art. 175.6 del RH). Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, por cuanto puede tener lugar

la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución de 19 de julio de 1994).

Resolución de 18-5-2013

(BOE 26-6-2013)

Registro de Madrid, número 20

CONDICIÓN SUSPENSIVA: CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

A la hora de calificar los documentos inscribibles el registrador habrá de tener en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. arts. 1281, 1284 y 1285 del CC). Por tanto, la estipulación que señala que «La eficacia de lo convenido en la presente escritura de novación queda sujeto a la condición suspensiva consistente en que el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, no se haya practicado ningún asiento de inscripción o anotación, ni esté vigente asiento de presentación en el Libro Diario, que impida mantener el mismo rango a la hipoteca que garantiza el préstamo que se nova por la presente», ha de entenderse referida a cargas no relacionadas en la propia escritura y conocidas, consecuentemente, por las partes.

Resolución de 20-5-2013

(BOE 26-6-2013)

Registro de Benidorm, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de acuerdo con lo que señala el artículo 56 de la Ley Concursal, podrá practicarse una anotación de embargo a favor de la Seguridad Social siempre que la providencia de apremio sea anterior a la declaración de concurso del deudor, y que haya un pronunciamiento del juez del concurso sobre si la finca o derecho embargado se encuentra o no afecto a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad y si un bien o derecho resulta necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Resolución de 21-5-2013

(BOE 27-6-2013)

Registro de Fuenlabrada, número 3

SOCIEDAD CIVIL: OBJETO MERCANTIL.

Sin entrar en el debate sobre la naturaleza de la sociedad civil, se concluye que cuando la sociedad tiene un claro objeto mercantil, es irremediable su cons-

titución con arreglo a las formas mercantiles, dada la naturaleza imperativa del régimen de este tipo de sociedades.

Resolución de 22-5-2013
(BOE 27-6-2013)
Registro de Arzúa

CERTIFICACIONES ECLESIASTICAS DEL ARTÍCULO 206 DE LA LEY HIPOTECARIA: INMATRICULACIÓN CON OBRA NUEVA.

Así la certificación eclesiástica de dominio para la inmatriculación de fincas es título hábil para las inmatriculaciones de fincas y por tanto también para la descripción de los inmuebles en ellas existentes. Eso sí, siempre que se justifique el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y derivadas de la legislación de ordenación de la edificación, circunstancia en cuya consideración, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se entra por no haber sido objeto de la nota de calificación.

Resolución de 22-5-2013
(BOE 27-6-2013)
Registro de Granada, número 9

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR.

La notificación y requerimiento de pago al tercer poseedor que inscribió su dominio antes de que se expidiera la certificación de cargas es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Resolución de 23-5-2013
(BOE 27-6-2013)
Registro de Felanitx, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESSIVO.

No es posible la práctica de una anotación de embargo sobre una finca propiedad de una sociedad unipersonal ordenada en un procedimiento de ejecución contra su socio único, en el que se traban simultáneamente todas las participaciones sociales en que se divide su capital social sin que se haya demandado en ningún momento a la sociedad formalmente dueña del inmueble.

Resolución de 23-5-2013
(BOE 27-6-2013)
Registro de Liria

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA. RÉGIMEN DE GERMANÍA: APORTACIÓN DE BIENES.

Para que la competencia de resolución de recursos contra la calificación de los registradores corresponda a los TSJ es necesario que el recurso se base en la aplicación del Derecho Foral correspondiente y que el Estatuto de Autonomía haya atribuido tal competencia a su TSJ. Aunque no cabe aplicar mecánicamente la analogía entre el régimen de gananciales y el de germanía, sí que se deben exigir los mismos requisitos para el negocio que provoque el del alzamiento patrimonial desde los patrimonios personales de cada cónyuge al patrimonio común. Por ello es necesario que se identifique la causa onerosa o gratuita que justifica el negocio de aportación correspondiente.

Resolución de 24-5-2013
(BOE 28-6-2013)
Registro de Fuentesauco

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo tiene por objeto la impugnación de la calificación negativa del registrador, pero no la revisión de la corrección de asientos ya practicados, que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 27-5-2013
(BOE 1-7-2013)
Registro de Amposta, número 2

SENTENCIA DECLARANDO LA ILEGALIDAD DE LA LICENCIA POR LA QUE SE CONSTRUYÓ UN EDIFICIO.

Habiéndose dictado una sentencia por un tribunal contencioso-administrativo por la que se anula la licencia en cuya virtud se construyó un edificio dividido horizontalmente, si no se ha dirigido el procedimiento contra todos los actuales titulares de derechos sobre las fincas no es posible practicar la inscripción de la misma. Tampoco cabe practicar la nota marginal que informa sobre la declaración de ilegalidad sobre unos pisos y no sobre otros, porque la ilegalidad de la licencia afecta a todo el edificio.

Resolución de 27-5-2013
(BOE 1-7-2013)
Registro de Madrid, número 37

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

La calificación negativa debe ser confirmada pues del expediente resulta que el procedimiento se ha llevado a cabo por deudas del causante titular registral en cuanto a una parte indivisa y que acreditado, en el proceso su fallecimiento se ha continuado contra sus herederos indeterminados sin mayor precisión y sin que exista persona cierta alguna demandada a la que se haya considerado interesada en la herencia.

Resolución de 28-5-2013
(BOE 28-6-2013)
Registro de Vigo, número 3

INMATRICULACIÓN DE FINCAS: LEGISLACIÓN DE MONTES.

La exigencia del informe previo a que alude el artículo 22 de la Ley de Montes solo está justificada cuando la finca colinde con montes demaniales, pero no cuando lo haga con montes vecinales en mano común, que según la jurisprudencia del Supremo no son de titularidad pública, sino privada del conjunto de los vecinos. Para suspender la inscripción por dudas en la identidad de la finca, el registrador ha de justificar dichas dudas, sin que quepa una apreciación arbitraria.

Resolución de 28-5-2013
(BOE 1-7-2013)
Registro de Sevilla, número 11

REPRESENTACIÓN: EFECTOS DE LA RATIFICACIÓN. HIPOTECA UNILATERAL: NATURALEZA.

La ratificación produce, en general, efectos *ex tunc* entre las partes contratantes, que antes de ella no estuvieron unidas por vínculo obligatorio y constituye por sí misma una declaración unilateral de voluntad recepticia, referida al negocio jurídico que no es propiamente inexistente, sino que se halla en estado de suspensión, sometido a una *conditio iuris*; y que tales efectos, si bien no hay precepto expreso que los determine, deben inferirse del contexto del artículo 1259 del citado Código, como ha puesto de relieve la jurisprudencia. Los efectos retroactivos del negocio jurídico bilateral ratificado han de entenderse sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos en el ínterin por terceros. Si sustantivamente el negocio ratificado solo produce efectos *inter partes* y no frente a terceros, con mayor razón y tomando en consideración el principio de prioridad, y la calificación del defecto como insubsanable, tampoco puede existir este efecto en el plano registral. No cabe entender que una hipoteca bilateral que pueda ser defectuosa por haberse apreciado un vicio en el consentimiento del acreedor quede convertida automáticamente en una hipoteca unilateral y sujeta a la regulación del artículo 141 de la Ley, ya que los peculiares efectos que lleva

aparejado este último tipo de hipoteca exige que se constituya expresamente con ese carácter.

Resolución de 29-5-2013

(BOE 28-6-2013)

Registro de Málaga, número 13

HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES AL PORTADOR: SUBROGACIÓN POR EL ADJUDICATARIO EN CASO DE EJECUCIÓN PARCIAL. HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN EX ARTÍCULO 82.5 DE LA LEY HIPOTECARIA.

La previsión recogida en el artículo 155 de la Ley Hipotecaria, relativa a que, en caso de ejecución parcial de una hipoteca en garantía de títulos emitidos al portador, el adjudicatario se subroga en la hipoteca que subsiste respecto del resto de títulos no ejecutados, ha de entenderse en el sentido de que dicha subrogación lo es respecto del derecho real de hipoteca, pero no en relación a la obligación asegurada. La constancia por parte de dicho adjudicatario en el registro de un domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en caso de ejecución hipotecaria no implica un reconocimiento de deuda que suponga por sí una interrupción de la prescripción de la acción hipotecaria. No obstante, debe estar indubitadamente claro que se ha cumplido el plazo previsto en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria para que se pueda acceder a la cancelación de la hipoteca.

Resolución de 29-5-2013

(BOE 28-6-2013)

Registro de Manises

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO POR CRÉDITOS CONTRA LA MASA.

En principio es posible que se inicien ejecuciones singulares al margen del concurso para la efectividad de los llamados créditos contra la masa, pero del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 de la Ley Concursal resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago, no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el registrador dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso.

Resolución de 30-5-2013
(BOE 28-6-2013)
Registro de Barcelona, número 5

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es susceptible de inscripción la adjudicación que se hace a la esposa mediante convenio regulador homologado judicialmente, de la vivienda que durante el matrimonio fue domicilio familiar, habida cuenta de que consta inscrita a favor de una sociedad, de la que es socio único y administrador el esposo transmitente.

Resolución de 30-5-2013
(BOE 11-7-2013)
Registro de Valencia, número 3

DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO Y CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

El ejercicio de un derecho de opción inscrito lleva consigo la cancelación de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad, pero para que dicha cancelación se lleve a cabo es imprescindible que se deposite en establecimiento público el importe del precio pagado a disposición de los titulares de esas cargas canceladas.

Resolución de 31-5-2013
(BOE 28-6-2013)
Registro de Palencia, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: GASTOS COMUNES.

En la cláusula que es objeto del presente expediente, se establece que «las reparaciones generales serán de cuenta de la subcomunidad de viviendas», lo que supone excluir de dichos gastos al resto de elementos de la propiedad horizontal que no forme parte de la «subcomunidad de viviendas». Como ha quedado expuesto en el anterior Fundamento de Derecho, los gastos de conservación de lo que se ha calificado como elementos estructurales han de ser satisfechos por todos los propietarios, sin posibilidad de individualización o exclusión, en los términos resultantes de los artículos 9.1.e) y 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. El principio de autonomía de la voluntad tiene como límite la ley, la moral y el orden público (cfr. art. 1255 del CC), por lo que tal pacto solo puede interpretarse como referido a aquellas reparaciones generales de los elementos de las terrazas que no afecten a las condiciones estructurales de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad del edificio, pues estas, en tanto elementos comunes por naturaleza, por imperativo legal son de cuenta de toda la comunidad.

Resolución de 31-5-2013

(BOE 28-6-2013)

Registro de Sevilla, número 10

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN.

No cabe inscribir una escritura de compraventa si quien figura como vendedor no es la misma persona que aparece en el Registro como titular de la finca. Tampoco es el recurso gubernativo el cauce para rectificar asientos ya practicados ni decidir sobre la responsabilidad civil del registrador que los extendió.

Resolución de 1-6-2013

(BOE 5-7-2013)

Registro de San Clemente

SUSTITUCIÓN VULGAR: IDENTIFICACIÓN DE LOS SUSTITUTOS NO IDENTIFICADOS NOMINALMENTE.

La identificación de los sustitutos vulgares que no han sido designados nominativamente puede llevarse a efecto por medio del testamento del sustituido, pero es necesario que dicho testamento sea el último y que así se acredite por medio de certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad.

Resolución de 3-6-2013

(BOE 5-7-2013)

Registro de Alicante, número 4

IMPUESTO SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: CIERRE REGISTRAL.

A los efectos de entender cumplido el requisito establecido en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, puede admitirse una comunicación de la transmisión realizada al Ayuntamiento y presentada en la Oficina de Correos para su remisión certificada. El artículo 31 del Real Decreto 1829/1999 señala como requisitos para que la comunicación produzca sus efectos a través de la Oficina de Correos, que en la cabecera de la primera hoja del documento que se quiera enviar, se hagan constar, con claridad, el nombre de la oficina y la fecha, el lugar, la hora y minuto de su admisión.

Resoluciones de 3 y 11-6-2013

(BOE 5 y 12-7-2013)

Registro de San Sebastián de los Reyes, número 2 y Campillos

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: FINCA PROCEDENTE POR SEGREGACIÓN DE OTRA.

En ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aun cuando la descripción

de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma que en el auto y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registrador por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita. Por otro lado, si la finca que se va a inmatricular procede por segregación de otra mayor, es necesario aportar la preceptiva licencia.

Resolución de 4-6-2013

(BOE 5-7-2013)

Registro de Castellón de la Plana, número 3

CONCURSO DE ACREEDORES: PRÓRROGA DE ANOTACIONES PREEXISTENTES.

El hecho de que se declare el concurso no implica que se levanten los embargos preexistentes, sin perjuicio de los efectos que se produzcan sobre dichos procedimientos de ejecución singular. Por ello no hay obstáculo para practicar una anotación de prórroga de otra anotación de embargo anterior a la constancia registral de la declaración de concurso.

Resoluciones de 4 y 11-6-2013

(BOE 5 y 12-7-2013)

Registro de Mojácar

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELOS DEMANIALES O AFECTADOS POR SERVIDUMBRES LEGALES.

Al amparo de lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley del Suelo, el registrador debe comprobar que la obra nueva no se asienta en un suelo que tenga carácter demanial o esté afectado por servidumbres de uso público general. Si bien para determinar que se está ocupando suelo demanial es necesario que tal circunstancia resulte del Registro o de los documentos aportados, sin que sea posible exigir documentos complementarios para despejar supuestas dudas, en relación con las servidumbres de uso público cabe que el registrador exija un certificado aclaratorio cuando la duda de que el suelo esté afectado por la misma resulte del hecho de su colindancia con el dominio público.

Resolución de 12-6-2013

(BOE 12-7-2013)

Registro de Madrid, número 4

BIENES GANANCIALES: PRUEBA DEL CARÁCTER PRIVATIVO DEL DINERO INVERTIDO EN LA ADQUISICIÓN.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que mientras no esté acreditado mediante prueba documental pública la procedencia privativa del dinero invertido en la adquisición onerosa de un bien, ha de primar la presunción de gananciali-

dad. Distinto sería que se tratara de un caso de adquisición por un título derivado de la previa titularidad privativa de una cuota del bien objeto de adquisición.

Resolución de 12-6-2013
(BOE 12-7-2013)
Registro de Negreira

AGRUPACIÓN DE FINCAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LAS FINCAS.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que mientras estén suficientemente razonadas las dudas del registrador respecto de la identidad de las fincas, no es el marco del recurso contra su calificación el adecuado para dilucidarlas, sino la vía jurisdiccional, toda vez que constituyen una situación de hecho que no puede ser decidida en el seno del recurso gubernativo y que habrá de ser planteada por el interesado ante el juez de primera instancia del correspondiente partido judicial, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, para que sea este quien determine si es o no inscribible el documento presentado.

Resolución de 12-6-2013
(BOE 12-7-2013)
Registro de Sepúlveda

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA.

El trámite de la subasta pública es esencial en el procedimiento de enajenación de bienes de las entidades locales. Solo cabe exceptuarlo en los casos previstos expresamente en la Ley.

Resolución de 13-6-2013
(BOE 12-7-2013)
Registro de Arona

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: TIPO DE ASIENTO A PRACTICAR.

Aunque el principio de rogación impide al registrador actuar de oficio, una vez solicitada la inscripción, es el propio registrador el que debe decidir el tipo o clase de asiento que debe extenderse.

Resolución de 13-6-2013
(BOE 12-7-2013)
Registro de Felanitx, número 2

LEGÍTIMA EN MALLORCA: NATURALEZA.

La legítima en nuestro Derecho común, así como en Derecho balear (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una *pars bonorum*, y se entiende como una parte de los bienes

relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o *pars valoris bonorum*. De ahí que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Por otro lado, no entra dentro de las facultades de calificación del registrador el apreciarse si se ha producido o no la prescripción de la acción para reclamar los derechos del legitimario.

Resolución de 14-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Madrid, número 22

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA CABIDA DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

La descripción de las unidades privativas en un edificio en régimen de propiedad horizontal forma parte del contenido esencial del título constitutivo, y si bien, con carácter general, se exige la unanimidad para la modificación de este, el Centro Directivo en Resolución de 30 de enero de 2013 ha señalado que cuando se está ante un mero error de medición de un elemento privativo, acreditado con certificación de técnico competente que aclara que la nueva medición coincide plenamente con el proyecto para el que se obtuvo licencia, y no se afecta en ningún modo a los demás elementos privativos que componen el edificio, la rectificación de la cabida puede hacerla exclusivamente el titular que resulta afectado por la discordancia entre la realidad extrarregistral y lo que publica el Registro.

Resolución de 14-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Sagunto, número 1

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO POR DÉBITOS FISCALES.

No cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales si consta que la diligencia de embargo es de fecha posterior al auto de declaración del concurso y no consta que el Juzgado de lo Mercantil ante quien se tramita el concurso se haya pronunciado sobre el carácter no necesario de los bienes trabados para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Resolución de 14-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Valdemoro

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES.

Existe un conflicto de intereses que priva al progenitor del ejercicio de la patria potestad y obliga a nombrar un defensor judicial cuando en una opera-

ción de liquidación de gananciales previa a la partición de herencia, al hacer el inventario ganancial el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (Resolución de 14 de marzo de 1991) o de una declaración unilateral del cónyuge superviviente (Resolución de 3 de abril de 1995).

Resolución de 15-6-2013

(BOE 26-7-2013)

Registro de Calpe

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTO DE SU CADUCIDAD.

Como ha señalado de manera reiterada este Centro Directivo, al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva de embargo, y al estar dicho asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, ya no es posible cancelar como cargas posteriores las que lo eran en el momento de expedirse certificación de cargas o las anotadas con posterioridad y que, como consecuencia de la cancelación de aquella, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: cancelada por caducidad la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda.

Resolución de 15-6-2013

(BOE 26-7-2013)

Registro de Denia, número 1

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: INSCRIPCIÓN DE ACTOS MODIFICATIVOS.

Como consecuencia de las operaciones de reparcelación debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, uno de los titulares recibe un exceso de aprovechamiento en el resultado generando un crédito en beneficio de la Administración actuante. Con posterioridad y por acuerdo entre Administración y titular se decide satisfacer ese crédito mediante la entrega de una finca ajena a la unidad de actuación procediéndose por aquella a la aprobación de un acuerdo que se presenta en el Registro como operación complementaria. Tiene razón el recurrente cuando dice que el proyecto originario no se modifica en tanto que no hay alteración del reparto de beneficios y cargas original. Pero precisamente por esta circunstancia no existe operación complementaria pues aprobado definitivamente el proyecto e integradas las fincas de resultado en el tráfico jurídico ordinario no puede pretenderse que ahora forme parte del mismo la liquidación de un excedente de aprovechamiento que no se ve alterado. La entrega por el beneficiario del exceso de una finca exterior a la unidad de ejecución es una operación jurídica de tráfico ordinario y no una operación complementaria de un expediente firme. No puede acogerse la pretensión del recurrente de que la operación complementaria consiste en sustituir el modo en que se ha de satisfacer el pago del exceso de aprovechamiento pasando de

metálico a especie pues aunque así fuera en nada cambia el hecho de que la liquidación por entrega de especie es ajena al proyecto aprobado y por tanto constituye una operación de tráfico ordinario. Tampoco es sostenible la afirmación de que la operación complementaria viene constituida por la alteración de la cuenta de liquidación en que se materializó el exceso de aprovechamiento (la finca del sector 7, registral 4.231) pues como resulta del propio expediente, su cuantía no se ve modificada y solo la forma de pago. Si se reduce el saldo de liquidación provisional no es porque se hayan ajustado las cantidades a las que está afecta la finca de reemplazo sino porque se ha satisfecho parcialmente su importe como resulta con toda claridad del expediente.

Resolución de 17-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Azpeitia

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN A INSTANCIA DEL DUEÑO DE LA FINCA.

Tras reiterar que no puede admitirse como aceptación un supuesto consentimiento tácito de la entidad a cuyo favor se constituyó un hipoteca unilateral, el Centro Directivo considera como suficiente a los efectos de la cancelación a instancia del dueño de la finca, un requerimiento realizado al acreedor en los siguientes términos: se comunica a Kutxa el otorgamiento de la hipoteca unilateral reseñada (y sus modificaciones) y se le requiere para su aceptación en el plazo de dos meses, transcurridos los cuales sin que conste en el Registro la aceptación por el acreedor, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Resolución de 17-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Málaga, número 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No cabe practicar anotación de un embargo trabado sobre finca que no se halla inscrita a nombre del demandado en el procedimiento.

Resolución de 18-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Colmenar Viejo, número 1

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO.

La partición efectuada por contador partidor testamentario tiene un claro carácter unilateral que no queda desvirtuado por el hecho de que en la escritura comparezca la viuda usufructuaria universal actuando en su propio nombre y derecho y en representación de su hija menor, heredera universal, en tanto se limita a la aceptación de la herencia y de las adjudicaciones que realiza el

contador, si bien respecto de las que se verifican a favor de la menor no pueden tenerse por hechas hasta tanto se confirmen por un representante legal en quien no concurra conflicto de intereses.

Resolución de 18-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Madrid, número 14

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS.

Existiendo un asiento de presentación previo relativo a un título contradictorio y que se halla vigente en tanto se resuelve el recurso contra la calificación negativa del registrador, no cabe calificar y despachar el título presentado con posterioridad.

Resolución de 19-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Castro del Río

HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO.

Una persona fallece sin testamento, por lo que se procede a otorgar la pertinente declaración de herederos abintestato; en la misma se declara que el causante falleció intestado sin descendientes, sobreviviéndole su madre y su esposa. En consecuencia, se declara única heredera intestada a la madre del causante, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la esposa. Posteriormente, la madre y única heredera renuncia a la herencia, y ante distinta Notaría, y con la única comparecencia de la esposa, se otorga una escritura de partición hereditaria en la que dicha esposa se adjudica el caudal hereditario como única heredera del causante, dado que en virtud de la renuncia de la llamada en primer lugar, y del contenido y circunstancias del acta de declaración de herederos previamente autorizada, es evidente que ella es la heredera final. Entiende el Centro Directivo que no es preciso realizar una nueva declaración de herederos, dado que de los hechos probados con los documentos públicos existentes hay suficiente base para que el registrador aprecie la condición de heredera de la viuda.

Resolución de 19-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Manzanares

INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

En ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aun cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registra-

dor por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita. Pero las dudas que ponga de manifiesto el registrador deben ser fundadas.

Resolución de 20-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Carballo

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTORGANTE.

No cabe practicar las operaciones registrales derivadas de un expediente de depuración física y jurídica de una serie de fincas instruido por un Ayuntamiento, si las referidas fincas figuran inscritas a nombre de una tercera persona.

Resolución de 20-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Denia, número 2

RESOLUCIONES JUDICIALES DE PAÍSES COMUNITARIOS EN MATERIA DE DIVORCIO: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE BRUSELAS II BIS.

Como se ha afirmado en la doctrina científica y en la oficial de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de julio de 2012), la integración del control incidental de la resolución extranjera dentro de la calificación o juicio de legalidad que realiza el registrador, supone que este deberá realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario, en este caso en el Reglamento 2.201/2003, relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia matrimonial y de responsabilidad parental, como condición lógicamente necesaria para acogerse a su régimen privilegiado de eficacia transfronteriza; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro. Pero, considerando que el propio Reglamento excluye su aplicación a las consecuencias patrimoniales del proceso de divorcio, resultan plenamente aplicables en relación a tales efectos patrimoniales las exigencias formales que impone la legislación española, orientadas a acreditar la autenticidad del documento presentado (legalización o apostilla conforme al art. 3 de la LH y 36 del RH), y su ejecutoriedad en España (*exequatur* exigido por el art. 4 de la LH, tramitado conforme a los arts. 955 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, si bien con la redacción dada por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, y por la Ley 11/2011, de 11 de mayo). En consecuencia, este primer motivo del recurso debe ser desestimado. Por otro lado, de acuerdo con la legislación hipotecaria española, resulta esencial que el título cuya inscripción se pretende provoque de forma directa una mutación jurídico real sobre un inmueble, que además debe resultar adecuadamente identificado en el mismo.

Resolución de 21-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de El Campello

CONCURSO DE ACREEDORES: PRÓRROGA DE ANOTACIÓN DE EMBARGO.

En el presente caso se trata de practicar una mera prórroga de la anotación de embargo, que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni legitima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos, y que de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias. La circunstancia de quedar prorrogado el asiento de anotación preventiva no significa que quede excluida, para proseguir la ejecución, la necesidad de acreditación de los demás requisitos legales para poder llevarse a cabo de forma separada al concurso. En conclusión, en este momento procedimental no es necesaria la acreditación por resolución del juez de lo Mercantil, de que los bienes ejecutados no están afectos ni son necesarios para la actividad del deudor concursado, sin perjuicio de que sí sea necesario para continuar con la ejecución del embargo cuyo asiento ha sido prorrogado.

Resolución de 21-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Ocaña

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS A TENER EN CUENTA.

No cabe considerar en la resolución del recurso documentos no aportados al registrador a la hora de hacer la calificación recurrida.

Resolución de 21-6-2013
(BOE 26-7-2013)
Registro de Palencia, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA ESTATUTARIA REFERENTE A LA AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS CON ESPACIOS COMUNES.

Se confirma la inscribibilidad de una cláusula estatutaria por la que se anticipa el consentimiento de la junta de propietarios a la eventual agrupación de un departamento privativo con un espacio bajo cubierta que tiene carácter de elemento común.

Resolución de 22-6-2013
(BOE 29-7-2013)
Registro de Sarriá

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*.

En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria

cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de entrega de bienes en concepto de mejora conforme la Ley de Derecho Civil de Galicia, precedida de la adquisición previa que se ha producido mediante una disolución de comunidad entre los padres de la posteriormente mejorada. Pero de este supuesto, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento así: la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio disolución de comunidad-entrega de la finca, el bajo coste fiscal, los vínculos de parentesco entre todos los otorgantes, la ausencia de función económica y la neutralidad de la operación. Especial relevancia tiene la inexistencia de título previo de propiedad, pues, como se señala en el apartado Título de la escritura de disolución, los cónyuges no acreditan título alguno, limitándose a señalar que les pertenece por «justos y legítimos títulos», lo que no deja de ser una expresión vacía de contenido y, por ello el notario advierte expresamente (se entiende que de esa insuficiencia). Todo ello ofrece indicios suficientes de que la documentación ha sido creada y concebida *ad hoc*, habiéndose creado los documentos para eludir la titularidad dominical del primer título. En el supuesto del expediente, la nuda propiedad de la finca pasa de los padres a la hija sin intervención de ningún otro sujeto, sin acreditar la titularidad previa y en actos simultáneos en el tiempo entre personas unidas por estrechos vínculos de parentesco.

Resolución de 22-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Valencia, número 13

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VALENCIANA: TOMA DE RAZÓN DE LA LICENCIA PARA DEMOLER.

Es evidente que la toma de razón de la licencia de demolición en cuanto autorización para llevar a cabo un «acto de transformación de un inmueble» puede acceder a los libros del Registro en la medida que con ello se proporciona una información a terceros esencial sobre el contenido y facultades del dominio inscrito y por tanto sobre su modificación a futuro. Pero deben cumplirse las normas generales de nuestro sistema hipotecario, entre las que está la necesidad de que todos los titulares registrales hayan sido parte en el expediente administrativo de concesión de licencia.

Resolución de 24-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Huelva, número 2

SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES NO INSCRITOS.

No constando inscrito el cargo de administrador en el Registro Mercantil, no cabe acogerse a las presunciones derivadas de dicha publicidad registral. De ahí que en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes

para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. arts. 12, 77 a 80, y 108, 109 y 111 del RRM y 222.8 de la LH y 110.1 de la Ley 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada.

Resolución de 24-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 3

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: EFECTOS DE LA CADUCIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 30 de junio de 2007), como señala el registrador en su nota de calificación, la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e *ipso iure*, una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (cfr. art. 86 de la LH), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquella y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título —el mandamiento cancelatorio al que se refiere el art. 175 del RH— que, conforme a dicho precepto y a los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 131 y 133 de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes.

Resolución de 25-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Belmonte de Miranda

SOCIEDAD DE GANANCIALES: DERECHO APLICABLE.

La redacción actual del Reglamento Hipotecario, fruto de una adaptación a las reformas sustantivas en materia de régimen matrimonial, no puede servir de justificación para impedir la inscripción de un negocio jurídico llevado a cabo bajo la cobertura de una regulación sustantiva civil distinta de la que no se derivaba tacha alguna de validez.

Resolución de 25-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Castrojeriz

USUFRUCTO VITALICIO: CANCELACIÓN.

La cancelación de un usufructo vitalicio requiere la aportación del certificado de defunción de la usufructuaria.

Resolución de 25-6-2013

(BOE 29-7-2013)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria, número 3

PROHIBICIONES DE DISPONER: SOBRE BIENES DISTINTOS DE LOS TRANSMITIDOS.

La limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable.

Resolución de 26-6-2013

(BOE 26-7-2013)

Registro de Barcelona, número 18

CONVENIO REGULADOR DEL DIVORCIO: BIENES PRIVATIVOS DE LOS CÓNYUGES.

La disolución de la comunidad de bienes adquiridos antes del matrimonio, que afecta a determinados inmuebles y que contiene un negocio adicional de asunción de deuda hipotecaria, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad se precisa la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

Resoluciones de 27 y 28-6-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de Sabadell, número 4, e Ibiza, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Caducada una anotación de embargo, no cabe acceder a su prórroga, sin que por otro lado proceda discutir en el recurso sobre la validez de un asiento ya practicado.

Resoluciones de 27-6 y 2-7-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de Mataró, número 4, y Torrent, número 3

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No procede discutir en el recurso sobre la validez y alcance de un asiento ya practicado.

Resolución de 29-6-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de la Propiedad de Fuengirola

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD NO SE INTE-
RRUMPE.**

La cancelación de la anotación preventiva del embargo tiene un carácter automático, fatal, en cuanto asiento de vida limitada que se rige por el cómputo de la práctica del asiento inicial, y tras la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero, de sus prórrogas. La vigencia de la anotación, prefijada, nada tiene que ver como erróneamente entiende el recurrente con las eventuales actuaciones registrales que pudieren realizarse durante la vigencia de la anotación, como pudiere ser la nota de constancia registral de la subrogación procesal operada.

Resolución de 29-6-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de Manacor, número 2

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TI-
TULAR REGISTRAL.**

No es posible el acceso al Registro de un mandamiento derivado de un procedimiento en el que el actual titular registral no ha sido parte.

Resolución de 1-7-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de Denia, número 2

**CONCURSO DE ACREEDORES: PARALIZACIÓN DE EJECUCIONES SINGU-
LARES.**

En el presente expediente el decreto de adjudicación es de fecha 14-12-2012, habiendo sido declarado el concurso el 16 de noviembre de 2010. Dado que la situación de concurso es anterior, no procede la ejecución al margen del procedimiento universal concursal seguido en el Juzgado de lo Mercantil. Tampoco se ha acreditado que los bienes no resulten necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor. En nada obsta que el embargo se hubiera anotado en el Registro con anterioridad a la situación concursal, pues

igualmente queda paralizada la ejecución al no encontrarse entre los supuestos exceptuados. Por lo que procede por tanto la suspensión de la adjudicación conforme al criterio ya sostenido por este Centro Directivo en otras ocasiones (véase Resoluciones citadas en «Vistos»).

Resolución de 1-7-2013
(BOE 31-7-2013)
Registro de Pola de Siero

USUFRUCTO: TÍTULO CONSTITUTIVO.

En nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce —reales o personales— concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. arts. 469, 517 —que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio—, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del CC; art. 4 de la LAR), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. arts. 1261 y 1273 y siguientes del CC, 9.1 de la LH y 51 del RH) sin que sea necesaria la previa segregación. Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquella. El derecho de usufructo se extingue en los términos establecidos en el título de su constitución, con lo que es posible que se pacte que dicha extinción se produzca cuando fallezca el último de los constituyentes.

Resolución de 2-7-2013
(BOE 31-7-2013)
Registro de Arrecife

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado —incluso expedido— el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática, *ipso iure*, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna.

Resolución de 2-7-2013

(BOE 31-7-2013)

Registro de Paterna, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

Conforme a la doctrina consolidada del Centro Directivo, solo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral. Por tanto no cabe dicha anotación por una mera reclamación de cantidad.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resoluciones de 3, 4, 6, 7, 21, 22, 23, 24 y 28-5-2013

(BOE 3, 26, 27 y 28-6-2013)

Registro Mercantil de Huelva

ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN. CONDICIÓN.

Se rechaza la cláusula que prevé que «el cargo de administrador será retribuido siempre y cuando éste desarrolle funciones de gerente o de personal de alta dirección». Por un lado, otorga un trato desigual en la remuneración de los administradores no en función del ejercicio de un cargo que lleve aparejado funciones singulares, sino de la realización de unas tareas que son iguales para todos al ser inherentes al cargo (gerente, alta dirección...). Por otro lado deja al arbitrio de la junta la apreciación de si un administrador concreto ha llevado a cabo las tareas encomendadas.

En los casos de administración solidaria o mancomunada carece de justificación prever un trato desigual en la remuneración de los administradores, pues todos están llamados a llevar a cabo la gestión de la sociedad. En caso de Consejo sí cabe atribuir a unos administradores una retribución y a otros ninguna o una menor en función del cargo que ostenten: consejero delegado, presidente, miembro del Consejo Consultivo...

Resolución de 8-5-2013

(BOE 6-5-2013)

Registro Mercantil de Guipúzcoa

AUDITOR. NOMBRAMIENTO POR EL ADMINISTRADOR CON PETICIÓN DE MINORITARIO.

No cabe la inscripción del nombramiento de un auditor designado por el órgano de administración cuando en el momento de la presentación del acuerdo