

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 25-6-2012
(*BOE* 18-9-2012)
Registro de Lugo, número 2

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS *AD HOC*. SOCIEDAD CIVIL: PERSONALIDAD JURÍDICA.

Las inmatriculaciones por título público requieren que los títulos no hayan sido creados *ad hoc*. El Registrador podrá llegar a esta conclusión sobre la base de indicios diversos, tales como la proximidad de fechas, la gratuidad fiscal, el hecho de que al final termine siendo titular la misma persona... *Obiter dicta* el Centro Directivo, considerando los antecedentes legislativos de los artículos 1669 y 1670 del Código Civil, recupera la doctrina que en su momento sentó la Resolución de 31 de marzo de 1997, y entiende que solo tiene personalidad jurídica la sociedad civil que se inscribe en el Registro Mercantil.

Resolución de 26-6-2012
(*BOE* 18-9-2012)
Registro de Madrid, número 45

DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

En un caso de sucesión hereditaria de una persona fallecida con vecindad australiana, procede aplicar lo establecido en el artículo 36 del Reglamento Hipo-

tecario respecto a la acreditación del contenido y vigencia del Derecho extranjero, sin que una genérica aseveración del notario respecto a que conoce el Derecho australiano sea suficiente para tal acreditación.

Resolución de 27-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Valladolid, número 6

CONDICIÓN RESOLUTORIA: PRESCRIPCIÓN.

Según ha confirmado la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del propio Centro Directivo, el plazo de prescripción para que pueda operar la cancelación de una condición resolutoria en los términos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, es el de quince años establecido en el artículo 1964 del Código Civil.

Resolución de 28-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Castellón de la Plana, número 3

HIPOTECA EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA.

Las sociedades de garantía recíproca no tienen *per se* la condición de establecimientos financieros de crédito y, por tanto, no están incluidas entre las entidades a favor de las cuales se puede constituir la hipoteca regulada en el artículo 153.bis de la Ley Hipotecaria. Cabe señalar que existen, entre otras, en la legislación vigente, tres clases de hipotecas de máximo: las que se constituyen en garantía de obligación futura (arts. 142 y 143 de la LH y 238 del RH); las hipotecas en garantía del saldo de apertura de cuenta corriente de crédito (art. 153 de la LH) y las hipotecas globales y flotantes del artículo 153.bis de la Ley Hipotecaria. Puede constituirse una hipoteca en garantía de un contrato de fianza de obligaciones futuras, acogiéndose al régimen de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, pero haciendo constar en la escritura todos los extremos previstos en dichos preceptos y en el artículo 238 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 28-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Madrid, número 38

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN.

Señala el Centro Directivo que para la inscripción de un expediente de dominio de inmatriculación, no cabe duda de que existe un obstáculo que surge del Registro, y este obstáculo es otra finca que se halla inscrita. Ya en la certificación que expidió la registradora para la iniciación del expediente, se expresaba que se dudaba que la finca fuera esta otra. Pues bien, tal duda se ha visto deshecha en sentido positivo, al constar de la documentación obrante en el Registro un escrito de la Gerencia Regional del Catastro, expresivo de que la finca que ostenta el número de identificación catastral que se adujo en el ex-

pediente es la finca expresada. En consecuencia, si se produjera ahora la inmatriculación, se produciría una doble inmatriculación, proscrita por la legislación hipotecaria.

Resolución de 29-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Benidorm

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: APROBACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

La aprobación de un proyecto de reparcelación por silencio administrativo, siendo posible en los términos del artículo 23 del Real Decreto-ley 8/2011 requiere, para que pueda tener acceso al Registro, dos requisitos: que se acredite por documento auténtico que en efecto se ha producido el silencio positivo, y que de la documentación presentada resulte de modo indubitado que la operación en cuestión no contradice el planeamiento, pues así lo impone la doctrina legal resultante de la citada sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de enero de 2009.

Resolución de 30-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Benissa

USUFRUCTO GANANCIAL: EXTINCIÓN.

Una cosa es la titularidad del usufructo y otra distinta la vida sobre la cual se establece su duración cuando tal derecho es de carácter vitalicio. En el presente supuesto, de la escritura de constitución se deduce con claridad que, a pesar de ser el usufructo ganancial, la vida cuya duración sirve como término al usufructo es la del ahora fallecido; y tal conclusión se refuerza aún más si se tiene en cuenta que en la cláusula anterior existe, entre otros familiares, una donación con reserva del usufructo, diciéndose expresamente que tal usufructo se consolidará con la nuda propiedad al fallecimiento del último de los usufructuarios. En definitiva, ocurre algo similar al supuesto en que, cuando constituido un derecho de usufructo vitalicio, su titular lo enajena: será una persona la titular del usufructo y otra la que, con la duración de su vida, produce la continuación o extinción del derecho.

Resolución de 30-6-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Madrid, número 29

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA NO FIRME.

Una sentencia que no es firme, por la que se declara la nulidad de una inscripción, es susceptible de anotación, pero será necesario que el procedimiento esté dirigido contra el titular registral de la finca.

Resolución de 2-7-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Briviesca

CONSORCIOS FORESTALES: TÍTULO FORMAL.

La pretensión del recurrente ha de ser desestimada. La función de la inmatriculación es el acceso al Registro de una finca que no está inscrita, y cuya primera inscripción debe ser de dominio (cfr. art. 7 de la LH) y la reanudación del tracto tiene por objeto la concatenación del dominio interrumpido; pero el auto que declara el dominio no es título suficiente para la inscripción del derecho de vuelo como consecuencia de un consorcio forestal. Precisamente por ello, el Juez no ordena tal inscripción. Para la misma, según el artículo 11.5 de la Ley de Montes de 1957, declarado vigente a este efecto por la Disposición Adicional primera de la Ley de Montes de 2003, es necesario el título que, sin duda, debe existir, y es la escritura pública en la que se constituyó el consorcio forestal.

Resolución de 3-7-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Torrox

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD Y SEGURO DECENAL.

Las inscripciones de obras nuevas realizadas conforme a lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, precisan, en los supuestos por dicha Ley previstos, y como requisito para su extensión, la previa justificación de la contratación de un seguro de daños o caución que cubra los daños causados por vicios o defectos estructurales del edificio, siendo el plazo por el que se habrá de constituir la garantía en el que en el momento de la declaración de obra nueva reste para cumplir los diez años contados desde la recepción de la obra. Para poder aplicar la excepción del autopromotor de una única vivienda unifamiliar destinada a su uso propio, deben cumplirse estrictamente estos requisitos.

Resolución de 4-7-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro de Santa Fe, número 2

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA.

En el presente caso, se ha seguido un expediente de dominio de exceso de cabida para realizar operaciones de segregación y agregación que modifican la identidad de las fincas de que se trata, por lo que no resulta congruente un expediente de dominio de exceso de cabida, que no es más que la rectificación de la cabida de una finca erróneamente realizada sin cambiar la identidad de los contornos de la finca, para la modificación de entidades hipotecarias que se pretende, existiendo además obstáculos del Registro, pues este se lleva por fincas, cada una con su propia individualización (cfr. arts. 8.1 y 243 de la LH), sin que los traslados de superficie de unas fincas a otras estén previstos como

objeto de un expediente de dominio de exceso de cabida, pues en este se debe mantener la identidad de las fincas, por no ser el procedimiento adecuado para la modificación de entidades hipotecarias, que es un concepto distinto del exceso de cabida.

Resolución de 5-7-2012

(BOE 18-9-2012)

Registro de Elche, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: DOCTRINA DEL TRASVASE DE PRIORIDAD.

Inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el artículo 206.2 del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (art. 71 de la LH), no solo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquel, conforme a los artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 17, 40, 79, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento. Y no obsta a esta conclusión el hecho de que se hayan practicado anotaciones de prórroga posteriores a la inscripción de la adjudicación, pues la prórroga del plazo de vigencia de la anotación no afecta a su prioridad, conforme a las anteriores consideraciones. Todo ello sin prejuzgar lo que habría de hacerse con las nuevas anotaciones practicadas en virtud de la nueva titularidad registral.

Resolución de 5-7-2012

(BOE 18-9-2012)

Registro de León, número 2

OBRA NUEVA ANTIGUA: LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN.

Existiendo una obra nueva inscrita en construcción desde 2003, y aportada acta de fin de obra a la que se incorpora certificación técnica acreditativa de que la misma se terminó igualmente en 2003, debe aplicarse el régimen prevenido en el punto cuarto del artículo 20 de la Ley del Suelo, en lugar de lo señalado en el apartado primero, y por tanto no cabe exigir la licencia de primera ocupación.

Resolución de 6-7-2012
(BOE 20-9-2012)
Registro de Torrijos

FINCA REGISTRAL: NÚMERO DE POLICÍA.

El cambio de número de policía de una finca puede llevarse a cabo por la simple solicitud de alguno de los titulares registrales (sin necesidad de que lo pidan los demás), siempre que se aporte el documento acreditativo (certificación del ayuntamiento, certificación catastral) y que no resulten dudas respecto a la identidad de la finca.

Resolución de 6-7-2012
(BOE 20-9-2012)
Registro de Villanova y la Geltrú, número 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJECUCIÓN.

El ejercicio de la facultad resolutoria que corresponde al vendedor, cuando la misma está asegurada con condición inscrita, le permite recuperar la titularidad de la finca en el estado en que se hallaba al inscribir tal condición. Consecuentemente debe procederse a cancelar los asientos posteriores, pero siempre que se cumpla con dos requisitos que deben resultar cumplidos a tenor del testimonio de la sentencia: que los titulares de cargas posteriores han sido oportunamente citados en el procedimiento, y que se ha consignado el importe del precio, sin perjuicio de los efectos de la eventual cláusula penal debidamente moderada por la decisión judicial.

Resolución de 7-7-2012
(BOE 20-9-2012)
Registro de Luarca

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

Resulta con nitidez de la regulación legal que la iniciación de un procedimiento administrativo de ejecución contra el concursado por falta de pago de un crédito contra la masa exige, por un lado, que este carácter sea indubitado y, por otro, que el procedimiento concursal se encuentre en la fase procedimental adecuada, bien por aprobación judicial de la propuesta anticipada de convenio, por aprobación judicial del convenio aceptado por la junta de acreedores o por declaración judicial de apertura de la fase de liquidación (vid. arts. 109, 130 y 142 de la LC), a salvo la excepción del transcurso del plazo de un año. 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 7-7-2012

(BOE 20-9-2012)

Registro de Toledo, número 1

CONVENIO REGULADOR: ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

Nada obsta a inscribir la adjudicación de la vivienda familiar que los cónyuges habían adquirido *pro indiviso* con anterioridad al matrimonio, pactada en el convenio regulador, toda vez que se trata de la vivienda familiar, existiendo las dos causas, onerosa y familiar, anteriormente expresadas, perfectamente compatibles con el contenido de un convenio regulador aprobado judicialmente, que por ello es título hábil para la inscripción.

Resolución de 9-7-2012

(BOE 20-9-2012)

Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

Para poder inscribir la liquidación parcial de una sociedad de gananciales es imprescindible que se acredite la causa de la disolución de la misma, teniendo en cuenta los especiales requisitos de forma y publicidad de las capitulaciones matrimoniales.

Resolución de 10-7-2012

(BOE 28-9-2012)

Registro de Albacete, número 4

MEDIOS DE PAGO.

Las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados, exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento, aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren, en ningún caso, a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado.

Resolución de 10-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Tarragona, número 1

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

El acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el que es objeto del correspondiente acto, negocio jurídico o hecho inscribible.

Resolución de 11-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Burgos, número 4

PROPIEDAD HORIZONTAL.

La inscripción de una venta de un departamento de un edificio en propiedad horizontal requiere que, con carácter previo, figure inscrita la división horizontal de ese concreto piso.

Resolución de 11-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Madrid, número 24

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS QUE HAN DE SER TENIDOS EN CUENTA POR EL REGISTRADOR.

Los documentos que se deben tener en cuenta a la hora de revisar si la calificación ha sido o no correcta, son exclusivamente los aportados al registrador al tiempo de realizarla, y no los que se presentan en un momento posterior, como, por ejemplo, los que se aportan al registrador que lleva a cabo la calificación sustitutoria. La prestación del consentimiento necesario para un determinado acto puede entenderse producida, según las circunstancias, por la simple comparecencia en el otorgamiento de la escritura, o de la utilización de expresiones que impliquen dicha prestación de consentimiento.

Resolución de 12-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Aguilar de la Frontera

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO.

En caso de que la finca no se halle inmatriculada y no se reúnan los requisitos para su inmatriculación, cabe solicitar anotación preventiva en los términos previstos en el artículo 20.3 de la Ley Hipotecaria, siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su posible coincidencia con otra ya inscrita.

Resolución de 12-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de El Rosario

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. En este sentido, resulta imprescindible, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que previamente haya sido inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (vid. párrafo primero del art. 20 de la LH).

Resolución de 12-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Santa Cruz de Tenerife, número 4

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.

El recurso gubernativo no es el medio adecuado para solicitar la rectificación de determinadas expresiones contenidas en una inscripción.

Resolución de 13-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Huelva, número 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. En este sentido, resulta imprescindible, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que previamente haya sido inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (vid. párrafo primero del art. 20 de la LH). Frente a ello no pueden ser estimadas las alegaciones del recurrente relativas a que la titularidad registral de la finca vendida y de otras no se corresponde con la realidad extrarregistral.

Resolución de 13-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Lepe

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es posible inscribir una resolución judicial que declara la nulidad de un título inscrito, cuando la finca en cuestión ha pasado a ser titularidad de terceras personas a través de diferentes segregaciones y ventas, personas que no han intervenido en el procedimiento, considerando que, aunque se practicó anotación de demanda, esta se encuentra actualmente caducada. Tampoco cabe hacer constar tal nulidad en relación con la finca matriz original ya extinguida, porque el Registro solo publica actos con trascendencia real actual, amén de que se produciría una confusión contraria a la función de publicidad propia de la Institución Registral.

Resolución de 13-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Roquetas de Mar, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA. PROPIEDAD HORIZONTAL.

Se puede despachar un mandamiento de anotación preventiva de querella por falsedad y estafa contra el presidente de una comunidad de propietarios en propiedad horizontal, por haber aportado una certificación falsa de un acuerdo de la que resulta facultado por unanimidad para determinados actos con trascendencia registral. Y ello porque tiene trascendencia registral, y no resulta necesario demandar a todos los propietarios de los elementos privativos, bastando extender la anotación en la inscripción general del edificio.

Resolución de 14-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Casas Ibáñez

VIVIENDAS PROTEGIDAS: REQUISITOS PARA SU TRANSMISIÓN.

En aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas precisa acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro.

Resolución de 14-7-2012
(BOE 28-9-2012)
Registro de Sevilla, número 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: IMPROCEDENCIA.

El artículo 420 del Reglamento establece que no debe extenderse asiento de presentación de los documentos privados (como lo son las instancias privadas y las fotocopias de documentos judiciales, que, además, no conceden lo solicitado) salvo en los casos en que tienen alguna eficacia registral, lo cual no es el supuesto de la anotación preventiva de demanda, la cual debe ser ordenada por el juez competente, ni de los demás documentos que no pueden provocar operación registral alguna, como son los que en este recurso se examinan. Frente a esta decisión del registrador cabe interponer recurso gubernativo o judicial en los mismos términos que frente a la calificación negativa.

Resolución de 16-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Melilla

DOCUMENTO JUDICIAL: PRESENTACIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA.

Se considera que los documentos presentados, a que se refiere el presente recurso, no pueden tener la consideración de documentos auténticos a los efectos establecidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 34 de su Reglamento, al no ser documentos electrónicos firmados con los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18/2011, ni copias auténticas en soporte papel de documentos electrónicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 28 del mismo cuerpo legal, ya que no están dotados de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad, ni, aun considerado hipotéticamente el sistema Lexnet como un entorno cerrado de comunicaciones, podrían los documentos extraídos del mismo imponerse como documentos auténticos a los efectos de producir la inscripción registral, dado que los efectos de garantía y autenticidad que dichos entornos proporcionan se producen exclusivamente entre las administraciones partícipes en los mismos.

Resolución de 16-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Casas Ibáñez

CONDICIÓN RESOLUTORIA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Resultando que el titular actual de la finca es aquel contra el que se ha seguido el procedimiento judicial, no puede exigirse, para la inscripción de la sentencia, la intervención en el procedimiento de aquellos que, sin ostentar actualmente derecho alguno sobre la finca, hubieran sido en el tiempo intermedio entre el incumplimiento de la condición no inscrita y la sustanciación del procedimiento judicial entablado, titulares registrales de la finca afectada por el litigio. Ello es así porque, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la

Ley Hipotecaria, las inscripciones —y por tanto sus efectos legitimadores— se extinguen, no solo por la cancelación, sino también por la inscripción de transferencia del dominio a favor de otra persona. Además no cabe entender que el registrador pueda calificar el fondo de la resolución judicial ni los trámites procesales en cuanto no afectan para nada a titulares registrales vigentes. Ni siquiera los asientos intermedios van a ser objeto de cancelación, pues lo único que se pretende, y ningún obstáculo registral lo impide, es la reinscripción a favor del transmitente en procedimiento dirigido contra él que es el actual titular registral del inmueble.

Resolución de 17-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Mondoñedo

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO.

La inmatriculación por título público exige la presentación en el Registro, no solo del título traslativo que va a provocar la inscripción, sino también del antetítulo, también público, que supuso la adquisición por el ahora transmitente.

Resolución de 17-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Torrent, número 1

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.

Es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la resolución de la compraventa dictada, bien en pleito entablado contra uno de los contratantes, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: *a)* que los efectos de la transacción se concretan a las partes contratantes; *b)* que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; *c)* que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; *d)* que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda; y *e)* que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser tenidos en cuenta en la transacción y deben dar su conformidad a la misma.

Resolución de 18-7-2012

(BOE 3-10-2012)

Registro de Villafranca del Bierzo

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: FORMA DE PRACTICAR LA INSCRIPCIÓN.

Los fideicomisarios pueden permanecer sin hacer la partición y sin establecer cuotas indivisas sobre cada bien entre ellos hasta que se produzca el tránsito a su favor, exigiendo únicamente el artículo 82 del Reglamento Hipotecario que en la inscripción que se haga a nombre del fiduciario se haga constar la cláusula de sustitución. La constancia de la cláusula de sustitución ha de ser conforme con lo que resulte del testamento y en la proporción en que sean nombrados respecto al patrimonio hereditario. Solo cuando los bienes pasen al fideicomisario, se prevé en el párrafo segundo de dicho artículo 82 que «se practicará la inscripción» a favor de los fideicomisarios, en virtud del mismo título sucesorio y de los que acrediten que la transmisión ha tenido lugar. En este otro momento, la cláusula de sustitución se hace efectiva y es cuando será necesario que si pretenden obtener la inscripción hagan la partición de los bienes o formen una comunidad indivisa con señalamiento de cuotas concretas para cada uno conforme al artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario. Hasta entonces los fideicomisarios permanecen con la titularidad que resulte de la cláusula del testamento y en la proporción que señale este respecto a la herencia, sin necesidad de anticipar la inscripción de su derecho sobre bienes concretos o cuotas indivisas de los mismos.

Resoluciones de 18, 26 y 27-7-2012

(BOE 3 y 5-10-2012)

Registro de Colmenar Viejo, número 1, Las Rozas de Madrid, número 2 y Madrid, número 37

HIPOTECA EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA.

Las sociedades de garantía recíproca no tienen *per se* la condición de establecimientos financieros de crédito y, por tanto, no están incluidas entre las entidades a favor de las cuales se puede constituir la hipoteca regulada en el artículo 153.bis de la Ley Hipotecaria. Cabe señalar que existen, entre otras, en la legislación vigente, tres clases de hipotecas de máximo: las que se constituyen en garantía de obligación futura (arts. 142 y 143 de la LH y 238 del RH); las hipotecas en garantía del saldo de apertura de cuenta corriente de crédito (art. 153 de la LH) y las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Puede constituirse una hipoteca en garantía de un contrato de fianza de obligaciones futuras acogiendo al régimen de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, pero haciendo constar en la escritura todos los extremos previstos en dichos preceptos y en el 238 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 19-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Almagro

PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO.

Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 3 de diciembre de 2010) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. sentencias del Tribunal Supremo —Sala Tercera— de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 de la LH presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del art. 332 del RH), y legítimo (cfr. art. 332.3 del RH). No basta con que el interés no afecte a los datos sensibles objeto de protección, como dice el solicitante, sino que debe tener otras características que no son las aducidas por él.

Resolución de 19-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Fuengirola, número 1

SUBROGACIÓN DE HIPOTECA DESPUÉS DE VENCIDO EL PLAZO DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA.

Si bien la fijación de la fecha de vencimiento del préstamo hipotecario constituye un requisito esencial para la delimitación específica del contenido del derecho real de hipoteca de acuerdo con el principio registral de determinación (art. 12 de la LH), la llegada de esta fecha no supone la extinción del derecho constituido sino que, muy al contrario, fija el momento de su exigibilidad (art. 1125 del CC), el nacimiento de la acción para hacer efectiva la obligación garantizada y, por ende, el instante a partir del cual comienza a contar el plazo de veinte años establecido para su prescripción (arts. 1964 y 1969 del CC). Por ello no hay obstáculo para que se produzca la subrogación en la titularidad del crédito hipotecario a favor de un tercero que ha pagado la obligación con el consentimiento del deudor, y sin que para la inscripción en el Registro sea preciso el consentimiento de los titulares de cargas posteriores a la hipoteca inscrita.

Resolución de 20-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de Barbate

PROHIBICIÓN DE PACTO COMISORIO: DACIÓN EN PAGO.

Como dijo la ya mencionada Resolución de 18 de octubre de 1994, el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, puede apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor. Pues bien, este es precisamente el objetivo que subyace en una escritura por la que una sociedad que reconoce una deuda a favor de otra, cede en pago de la misma una finca, pero sujetando dicha cesión a la condición suspensiva de que la referida deuda no sea satisfecha a su vencimiento, todavía no producido.

Resolución de 20-7-2012
(BOE 3-10-2012)
Registro de San Martín de Valdeiglesias

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES CUANDO LA ANOTACIÓN DE EMBARGO HA CADUCADO.

Si al tiempo de presentarse el auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación hubiera ya caducado la anotación de embargo, no es posible cancelar los asientos posteriores a la misma, puesto que la caducidad es automática y sus efectos se producen *ex tunc*.

Resolución de 21-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Murcia, número 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO A TRAVÉS DEL RECURSO GUBERNATIVO.

El recurso solo cabe contra la suspensión o denegación de un asiento, habiendo declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos» de la presente) que, practicado el asiento, queda bajo la salvaguardia de los tribunales [cfr. art. 1.3.o) de la LH]; que tampoco puede interponerse recurso gubernativo sobre la forma de inscripción, pues los interesados cuentan con el procedimiento de rectificación y, además, con la posibilidad de solicitar previamente minuta de la inscripción, conforme al artículo 258.3 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 29-12-2004), y que no cabe rectificación de la inscripción ya hecha, debiendo entonces acudir al procedimiento de rectificación de errores regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y que la procedencia o improcedencia de determinada particularidad de una inscripción no es posible dilucidarla en un recurso gubernativo, aunque cabría solicitar la rectificación del Registro y, ante la negativa, recurrir la misma (Resolución de 11-12-2002).

Resolución de 23-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Salamanca, número 2

SEGREGACIÓN DE FINCAS: DERECHO INTERTEMPORAL APLICABLE A ESCRITURAS OTORGADAS BAJO UNA LEGISLACIÓN ANTERIOR A LA VIGENTE CUANDO SE SOLICITA LA INSCRIPCIÓN.

La Resolución de este Centro Directivo, de fecha 27 de enero de 2012, resuelve un supuesto parecido al aquí planteado, sobre la consideración de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, y entendiendo que, por tanto, y dado tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Resolución de 24-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Sanlúcar de Barrameda

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

No cabe denegar la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para reanudación del tracto interrumpido, cuando la única razón alegada por la registradora para entender no interrumpido realmente el tracto, es la alusión a una escritura presentada a diario en 2003, bajo un asiento por tanto ya caducado, escritura que, por otro lado, no justifica la negativa a la inscripción.

Resolución de 25-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Muros

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS INSTRUMENTALES.

Admitido que la partición de herencia y la disolución de comunidad constituyen títulos aptos para la inmatriculación, en el caso concreto se considera que se trata de títulos creados *ad hoc*, considerando la simultaneidad de los mismos y su carácter circular.

Resolución de 25-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Murcia, número 7

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. EXPEDIENTE DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESADOS: COMPETENCIAS DEL SECRETARIO JUDICIAL.

Respecto a la competencia del registrador para calificar la forma que ha de revestir y la autoridad judicial que ha de firmar la resolución por la que se de-

claran herederos abintestato de un determinado causante, este Centro Directivo ha venido sosteniendo (cfr. Resolución de 17 de julio de 1989) que el Reglamento Hipotecario en su artículo 100, al fijar los límites de la función calificadora respecto de los documentos judiciales, incluye expresamente la competencia del Juzgado o Tribunal que ordena la práctica del asiento, por lo que el registrador tiene no ya la facultad sino también la obligación de examinar este extremo, debiendo limitarse este examen registral de la competencia del Juzgado o Tribunal a aquellos aspectos competenciales apreciables de oficio por el órgano jurisdiccional como son la falta de jurisdicción o la falta de competencia objetiva o funcional. El artículo 456.2 de la LOPJ reconoce competencias a los secretarios judiciales en materia de jurisdicción voluntaria, pero el propio precepto matiza que tendrán dicha competencia «cuando las leyes procesales expresamente así lo prevean». En relación con los expedientes de declaración de herederos abintestato, no existe esta previsión legal, con lo que la resolución de los mismos seguirá atribuida a los jueces.

Resolución de 26-7-2012

(BOE 5-10-2012)

Registro de Olot

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: VALOR DE TASACIÓN.

No puede inscribirse la cláusula por la que se pacta el procedimiento extrajudicial si no queda suficientemente claro cuál es el valor de tasación a efectos de subasta, y que el mismo no difiere del previsto para el procedimiento de ejecución directa.

Resolución de 27-7-2012

(BOE 5-10-2012)

Registro de Jávea, número 1

INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES DE PAÍSES COMUNITARIOS AL AMPARO DEL REGLAMENTO 2201/2003 DEL CONSEJO.

El Reglamento 2201/2003 del Consejo (Bruselas II BIS) ha establecido en materia de divorcio, nulidad o separación matrimonial, el sistema de reconocimiento directo, que permite invocar directamente la resolución judicial extranjera ante el registrador español, sin necesidad de un procedimiento previo de reconocimiento a título principal, que es sustituido por el control incidental por parte del mismo registrador, en virtud del cual deberá determinar con carácter previo a autorizar el acceso al Registro español de la resolución extranjera si esta reúne los requisitos necesario para ser reconocida en España (requisitos externos, formales o de autenticidad, y requisitos internos relativos a la no concurrencia de los motivos de denegación. 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 2201/2003, 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. Y todo ello de forma que no se anule el efecto útil de los Reglamentos comunitarios, entendiendo por tal la efectividad práctica del principio de confianza mutua, en virtud de la cual la resolución dictada por un juez de otro Estado miembro debe merecer la misma confianza que la dictada por un juez nacional, y en consecuencia no recibir un trato discriminatorio o desfavorable. Ahora bien, el citado Reglamento no comprende en su ámbito las consecuencias patrimoniales de las sentencias de divorcio, por lo que en cuanto a estos extremos seguirá siendo preciso el *exequatur* previsto en la LEC de 1881. Y una vez obtenido el citado *exequatur*, debe cumplirse lo establecido en la legislación hipotecaria española para la inscripción del documento en cuestión.

Resolución de 28-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Cartagena, número 1

ANOTACIÓN DE EMBARGO A FAVOR DE LA SEGURIDAD SOCIAL: AMPLIACIÓN.

No puede pretenderse, en el caso de los procedimientos de apremio derivados de deudas a la Seguridad Social, que a través de una ampliación de un embargo por débitos de vencimiento posterior a los primitivamente anotados y que han motivado nuevas providencias de apremio, se obtenga la práctica de un nuevo asiento con el mismo rango que correspondía a la anotación inicial. El Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social establece una regulación clara al respecto que se distancia de la contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. arts. 610 y 613 de la LEC), ley que ni siquiera, aunque se considerase de aplicación supletoria a los procedimientos de recaudación de la Tesorería General de la Seguridad Social por serlo a los de recaudación de la Hacienda Pública (Disposición Final primera del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social y art. 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), sería aplicable en el supuesto de hecho planteado, dado que la existencia de regulación expresa contenida en el citado Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social excluye la necesidad de acudir a la aplicación supletoria de norma alguna.

Resolución de 30-7-2012
(BOE 5-10-2012)
Registro de Santander, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y no puede pretenderse su cancelación sin el consentimiento de su titular o resolución judicial al efecto.

Resolución de 1-8 y 12-9-2012

(BOE 5-10-2012)

Registro de Almodóvar del Campo

PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.

En caso de que estemos en presencia de un testamento particional, cada heredero adquiere la propiedad de los bienes que se le adjudiquen desde que muere el causante (art. 1068 del CC). Pero para la plena virtualidad de la partición y, consecuentemente, para su acceso al Registro, debe aclararse si existen deudas hereditarias y la forma en que las mismas se han liquidado, porque antes es pagar que heredar. Por ello, será preciso la intervención de todos los coherederos aclarando tales extremos.

Resolución de 1-8-2012

(BOE 5-10-2012)

Registro de Fuenlabrada, número 4

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Como se señaló por este Centro Directivo en Resolución de 30 de marzo de 2000, en materia de alzamiento de bienes resolvió «la imposibilidad de acceder a las cancelaciones pretendidas, toda vez que el titular, según los asientos cuestionados, no ha sido parte en el procedimiento seguido, ni ha prestado su consentimiento, máxime cuando conforme al artículo 122 del Código Penal, el que por título lucrativo participa de los efectos de un delito queda obligado civilmente a la restitución de la cosa o al resarcimiento del daño hasta la cuantía de su participación, lo que permitía su llamada al proceso penal como responsable civil (cfr. arts. 11, 111, 112, 615, 620, 652 de la LEC) y, consiguientemente la eventual declaración de nulidad de la enajenación que motivó el delito perseguido con plenos efectos frente al titular registral (cfr. arts. 110 y 55 del Código Penal)».

Resolución de 1-8-2012

(BOE 5-10-2012)

Registro de A Estrada

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

A pesar de que el promotor del expediente alega haber adquirido del heredero del titular registral, se considera admisible la inscripción del expediente porque concurren circunstancias que impiden la identificación y localización de los herederos de dicho titular registral. Sin embargo, si la inscripción tiene menos de treinta años de antigüedad, es imprescindible acreditar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de 2-8-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Jávea, número 1

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO.

La aportación de una finca a una sociedad en una operación de aumento de capital es antetítulo suficiente para la inmatriculación, aunque todavía no se halla inscrito en el Registro Mercantil. Si el Registrador alega dudas fundadas sobre la identidad de la finca, procede acudir al procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 2-8-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Corcubión

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA SUJETA A LA LEGISLACIÓN GALLEGA.

La exigencia de licencia de primera ocupación para la inscripción de una finalización de obra, prevista en el artículo 20 de la Ley del Suelo estatal, será requisito para la inscripción si, como ocurre en este caso, al tiempo de otorgarle la escritura existía una norma urbanística autonómica que sujetara a licencia el primer uso de una edificación. La capacitación del técnico certificante puede resultar acreditada por el mero hecho de que sea uno de los que ha dirigido la obra, o por el visado colegial correspondiente.

Resolución de 2-8-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Guadarrama

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES DEL CÓNYUGE VIUDO CON SU HIJO MENOR EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES Y PARTICIÓN DE HERENCIA.

No existe tal conflicto porque en relación a la vivienda, cuya inscripción se solicita, su determinación como bien ganancial proviene directamente de la atribución que de tal carácter se hizo en el acto adquisitivo y no de una presunción legal, y tampoco en las adjudicaciones verificadas, porque no existen adjudicaciones de bienes concretos a los interesados, sino cuotas indivisas de todos y cada uno de los bienes, suponiendo una mera transformación en romana de las cuotas que ostentaban en las comunidades gananciales y hereditarias preexistentes, de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo.

Resolución de 3-8-2012

(BOE 11-10-2012)

Registro de San Martín de Valdeiglesias

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No puede inscribirse una resolución judicial que atribuye la titularidad de una participación indivisa de una finca a una persona, si dicha resolución se ha dictado en un procedimiento en el que no ha sido parte el actual titular registral de la finca.

Resolución de 3-8-2012

(BOE 11-10-2012)

Registro de Zamora, número 1

PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO: REVERSIÓN DE BIENES ENAJENADOS.

Según el artículo 39.4.a) del Real Decreto-ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, para que pueda tener efecto la reversión en el mismo prevista, es preciso acreditar que el acto administrativo que así la decreta ya no sea susceptible de recurso ordinario administrativo o judicial.

Resolución de 4-8-2012

(BOE 11-10-2012)

Registro de Marbella, número 1

REINSCRIPCIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DEL ANTERIOR TRANSMITENTE: REQUISITOS.

Cuando el primitivo transmitente del dominio pretende obtener nuevamente la inscripción del dominio a su favor, como ocurre en este caso, pueden darse varias causas según los supuestos. Con independencia de esas otras vías, cada una con sus requisitos y efectos, cuando por la mera declaración de alguna de las partes del negocio, aun con la comparecencia en la escritura de la otra parte, se expresan unos hechos a efectos de declarar la ineficacia de la escritura de transmisión anterior, ello no constituye causa jurídica adecuada y suficiente para la transmisión del dominio, pues no se trata de ningún supuesto de transmisión ni de resolución de contrato ni de nueva transmisión, sino un supuesto de declaración de ineficacia negocial de distinta naturaleza y efectos, y además, señalando unos hechos que no tienen suficiente precisión respecto a los datos que resultan del asiento cuyo título se pretende declarar ineficaz. Si realmente lo que se pretende en el documento no es la solicitud de reintegración del dominio o de inscripción del dominio, como literalmente se solicita, sino una rectificación del Registro, en tal caso, el principio de rogación y el de consentimiento causal, exigen que se solicite el asiento adecuado y sobre todo cumpliendo los requisitos de la cancelación, que son el consentimiento cancelatorio expreso y la causa expresa y coherente de la cancelación. Cuando una de las partes interviene por medio de apoderado, se requiere que el mismo

ostente mandato expreso para declarar la ineficacia de la escritura anterior por la causa concreta que haya motivado dicha ineficacia.

Resolución de 6-8-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Ayamonte

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO.

A pesar de que el promotor del expediente alega haber adquirido del heredero del titular registral, se considera admisible la inscripción del expediente porque concurren circunstancias que impiden la identificación y localización de los herederos de dicho titular registral.

Resolución de 3-9-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Corcubión

CONVENIO REGULADOR DEL DIVORCIO: TÍTULO FORMAL PARA LA INSCRIPCIÓN.

Como ha dicho con anterioridad este Centro Directivo, el convenio regulador declarado válido por el juez, es documento suficiente para proceder a la inscripción de las adjudicaciones que resultan del mismo, de manera que el testimonio judicial de la sentencia sería documento suficiente para su inscripción. Por ello, aunque la sentencia confirmatoria de su validez hubiera ordenado su elevación a escritura pública, y los excónyuges lo hayan protocolizado a través de un acta notarial, no hay obstáculo a la inscripción.

Resolución de 3-9-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Almería, número 5

DERECHO DE VUELO: EJERCICIO.

Constando en el Registro declarada la obra nueva y realizada la división horizontal en virtud de un derecho de vuelo oportunamente inscrito, no puede pretenderse la cancelación de estas inscripciones —y la de las hipotecas constituidas sobre los departamentos independientes— alegando que en realidad la obra no se ha ejecutado materialmente y que, en consecuencia, el derecho de vuelo se ha extinguido por transcurso del plazo para su ejercicio. La valoración de tal hecho, para cuya acreditación se aporta diversa documentación, a falta de consentimiento de los titulares registrales de los derechos cuya cancelación se pretende, deberá ser llevada a cabo en el oportuno procedimiento contradictorio en el que las partes con plenitud de medios puedan alegar lo que a su derecho convenga, como reiteradamente ha afirmado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 12-3-2012).

Resolución de 4-9-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Pola de Laviana

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Los asientos del Registro en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los tribunales, lo que significa una exposición del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud; esto supone que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley, lo que se exalta en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria. Así pues, en este caso, el único procedimiento para la rectificación del asiento es el mencionado por la registradora en la nota de calificación, esto es, el establecido por la letra *d*) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, la rectificación derivada de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, precisará el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial dictada en el procedimiento correspondiente.

Resolución de 4-9-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Puerto de la Cruz

PARTICIÓN DE HERENCIA CON HEREDEROS MENORES REPRESENTADOS POR SU MADRE: CAUTELA SOCINI Y CONFLICTO DE INTERESES.

En Resoluciones de 15-5-2002 y 14-12-2006, este Centro Directivo ha entendido que en el caso de cautela Socini, fórmula testamentaria por la que los legitimarios reciben más de lo que por legítima les corresponde, pero con un gravamen —en este caso el usufructo del viudo— trae una alternativa por la que los legitimarios tienen que optar, y el hecho de que por ellos ejercite la opción, su madre acarrea la contraposición de intereses, ya que la representante se ve afectada directamente por el resultado de la opción. Por lo que está bien apreciada la oposición de intereses y el autocontrato por la registradora en su nota de calificación. En consecuencia es necesaria la intervención del defensor judicial y el cumplimiento de los demás requisitos exigidos por el artículo 1060 del Código Civil.

Resolución de 5-9-2012
(BOE 11-10-2012)
Registro de Jerez de la Frontera, número 3

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR.

La liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria

del convenio para su inscripción. Pero ello no excluye que los cónyuges opten por exigirse mutuamente el otorgamiento de escritura pública en cuyo caso, salvo consentimiento en contra de ambos o de sus causahabientes, es esa voluntad manifestada la que debe acatarse.

Resolución de 6-9-2012
(BOE 12-10-2012)
Registro de Puerto de la Cruz

LEGISLACIÓN DE COSTAS: REQUISITO EN LAS SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE FINCAS COLINDANTES CON EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

No resultando del Registro la constancia de actuación administrativa alguna revisora de la demarcación del dominio público marítimo-terrestre, y no recogiendo el título calificado modificación alguna en la descripción de la finca respecto de la que se tuvo en cuenta por el Servicio de Costas para expedir la certificación administrativa que consta en el Registro por nota marginal, procede entender que no se ha producido alteración alguna en la situación fáctica que determinó el contenido de la certificación ya aportada y, con ello, que está justificada la no invasión del dominio público, lo que hace innecesario aportar nueva certificación para practicar la inscripción interesada.

Resolución de 7-9-2012
(BOE 12-10-2012)
Registro de Tarrasa, número 5

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA DE BIENES HIPOTECADOS: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

Si como consecuencia de un error en el mandamiento judicial correspondiente, se expidió certificación y se puso nota marginal en relación con una hipoteca distinta de la que realmente se estaba ejecutando, dicho error impide ahora la inscripción de la adjudicación y la cancelación de cargas posteriores.

Resolución de 8-9-2012
(BOE 12-10-2012)
Registro de Gijón, número 2

CONCURSO DE ACREEDORES: CONVERSIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO EN DEFINITIVO.

La medida cautelar de embargo preventivo logra atribuir, tras la conversión en embargo definitivo, de efectos a este desde la adopción de aquella, efecto propio en general de las anotaciones preventivas (cfr. art. 70 de la LH), lo que corrobora el artículo 54.5 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social, cuando dispone que la sujeción del bien o derecho al procedimiento de apremio se entenderá producida, a todos los efectos, desde la fecha en que se adoptó la medida

cautelar. Sin embargo, esta retroactividad a la fecha de la anotación preventiva del embargo preventivo, que permitiría entender que la ejecución se ha iniciado antes de la declaración del concurso, no excluye —tratándose de concurrencia con un procedimiento universal de ejecución como es el concurso—, del segundo de los requisitos exigidos por la Ley Concursal para permitir la ejecución separada ya iniciada y no concluida, cual es 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.

Resoluciones de 10 y 11-9-2012

(BOE 12-10-2012)

Registro de Negreira, Carballo y Santiago de Compostela, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCE-SIVO.

No es posible practicar anotación de demanda si la finca figura inscrita a nombre de persona distinta del demandado, sin que en este caso se haya podido aplicar, por analogía, lo establecido en el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 11-9-2012

(BOE 12-10-2012)

Registro de Órgiva

DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN.

Las sentencias judiciales que se acompañan no hacen declaración alguna sobre la existencia o inexistencia de una servidumbre, sino que deciden sobre unas situaciones de hecho que pueden ser consecuencia o no de la existencia de tal derecho, por lo que se trata de situaciones meramente fácticas que no son reflejo de la existencia de derecho alguno.

Resolución de 12-9-2012

(BOE 22-10-2012)

Registro de Pozoblanco

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

La Ley 38/2011, de 10 de octubre, al modificar, entre otros, el artículo 56.2 de la Ley Concursal de 2003, pretende reforzar las competencias objetivas del juez de lo mercantil que entiende del concurso. Muy especialmente pretende que la apreciación de la posible afectación a la actividad profesional o empresarial de la finca ejecutada y del hecho de que resulte o no necesaria en el patrimonio del deudor para continuar la actividad del concursado —factor que determina la posibilidad o no de la ejecución singular pretendida en el Juzgado de Primera Instancia correspondiente—, sea exclusiva competencia del juez que entiende del concurso. A tal fin se paraliza la ejecución, desde que la declaración de concurso,

sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque estuvieran ya publicados los anuncios de subasta del bien o derecho, y en tanto en cuanto no se produzca la correspondiente declaración por parte del juez competente. Testimonio de su resolución deberá incorporarse al procedimiento.

Resolución de 13-9-2012

(BOE 22-10-2012)

Registro de Aranda de Duero

ACTO DE CONCILIACIÓN. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES.

Es inscribible una dación en pago de una deuda reconocida en un acto de conciliación, en el que también se llevó a efecto la citada dación en pago. La causa de la transmisión está claramente determinada y, en tanto la registradora no lo ha alegado en su nota, no se puede entrar a discutir si es necesario otorgar escritura pública. La no acreditación del cumplimiento de los requisitos fiscales lleva consigo la suspensión de la calificación del registrador.

Resolución de 13-9-2012

(BOE 22-10-2012)

Registro de Granada, número 5

EJECUCIÓN DIRECTA DE BIENES HIPOTECADOS: TERCER POSEEDOR.

El requerimiento de pago al tercer poseedor es imprescindible para la validez del procedimiento. La comunicación efectuada por el registrador, al amparo del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene solo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la ley.

Resolución de 14-9-2012

(BOE 22-10-2012)

Registro de Madrid, número 35

REFERENCIA CATASTRAL.

La inobservancia de la obligación de incorporar la referencia y la certificación registral no parece suficiente, por sí sola, para impedir el acceso tabular de las fincas segregadas. La falta de coincidencia con la realidad catastral no debe obstaculizar la inscripción solicitada cuando encaja perfectamente con los parámetros de la finca parcelada que figuran en el Registro, con los que guardan coherencia la descripción y superficie de las nuevas fincas segregadas, sin perjuicio de que la notificación al Catastro, que debe ser efectuada, tanto por el notario como por el registrador, permitan instruir el procedimiento catastral que corresponda, atendida la información recibida.

Resolución de 14-9-2012

(BOE 22-10-2012)

Registro de San Lorenzo del Escorial, número 3

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Corresponde al registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo el contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. En el ámbito de la publicidad formal deben tenerse especialmente en cuenta las exigencias establecidas en la legislación de protección de datos.

Resolución de 17-9-2012

(BOE 25-10-2012)

Registro de Burgos, número 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Habiéndose practicado en su día la inscripción de una finca, que figuraba a favor de dos personas solteras por mitad, a nombre de una sola de ellas, en una mitad con carácter privativo y en la otra con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de un título de disolución de condominio con adjudicación de la finca, considerada indivisible, a uno solo de los condueños, y abonando este al otro la diferencia en metálico, no cabe ahora pretender la rectificación de esta inscripción bajo el argumento de que existe un error, dado que la calificación jurídica que en su día hizo el registrador no encaja en el modelo de errores de concepto que está previsto en la Ley Hipotecaria.

Resolución de 18-9-2012

(BOE 25-10-2012)

Registro de Valencia, número 3

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: DURACIÓN.

El principio de especialidad exige que en las hipotecas en garantía de cuentas de crédito, conforme establece el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, se fije con toda claridad el plazo de duración, especificando si este es o no prorrogable, y en este caso, el régimen de dichas prórrogas.

Resolución de 19-9-2012

(BOE 25-10-2012)

Registro de Leganés, número 2

ACTA DE NOTORIEDAD PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

En supuestos de excesiva dificultad para la elevación a público del documento privado, este Centro ya ha admitido la reanudación de tracto sucesivo por el

medio supletorio del expediente de dominio —y lo mismo habría que entender respecto al acta de notoriedad con aprobación judicial—. Y podría aplicarse esta misma doctrina de la dificultad excesiva, en supuestos como el aquí planteado, en que la sociedad que figura como titular registral en el Registro de la Propiedad se ha extinguido y cancelado su hoja en el Registro Mercantil, lo que no deja de constituir una discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral adicional a la que representa la propia transmisión que se pretende acreditar e inscribir. Porque, en definitiva, la interrupción de tracto existe no solo cuando falta uno de los eslabones del tracto sucesivo, sino también cuando el último eslabón registral no permite pasar al actual sin una dificultad extraordinaria, en cuyo caso, el tracto también está interrumpido por razón de esa dificultad. Lo que ocurre es que actualmente, el artículo 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital prevé un procedimiento más sencillo y directo para la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la sociedad, por parte de los liquidadores o por el Juez del domicilio, que hará innecesario, en principio, acudir a los procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Resolución de 20-9-2012
(BOE 25-10-2012)
Registro de Barbate

DEFECTO INSUBSANABLE: EFECTOS.

El hecho de que un defecto apreciado en la calificación tenga el carácter de insubsanable (como lo es el caso de que el negocio encubra un pacto comisorio prohibido), supone que la eventual escritura que se presente con posterioridad para subsanar el defecto no podrá aprovechar la prioridad del asiento correspondiente al documento calificado en perjuicio de terceros que hubieran presentado sus títulos en el periodo intermedio.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 2-7-2012
(BOE 18-9-2012)
Registro Mercantil de Zaragoza

LIQUIDACIÓN. ACREEDORES.

Se cambia el criterio de la Resolución de 29-4-2011. El pago a los acreedores es requisito previo a la liquidación y extinción de la sociedad. En el caso de no existir haber social para su pago, el procedimiento legal previsto es el concurso de acreedores, aunque solo exista uno.

Desde el punto de vista de la legislación mercantil no se puede someter a la junta general el balance final de liquidación si no se han concluido las ope-