

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

Coordinado por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 31-5-2011
(BOE 17-9-2011)
Registro de Oviedo, número 2

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA *SINE LIBERIS DECESSERIT*.

La llamada sustitución fideicomisaria *sine liberis decesserit* debe estimarse como condicional, con lo que la renuncia preventiva que efectuaron los inicialmente llamados como fideicomisarios, solo surtirá efecto si se acredita que ellos llegaron efectivamente a ser tales fideicomisarios por haber sobrevivido al fiduciario que falleció sin hijos ni descendientes.

Resolución de 15-6-2011
(BOE 28-9-2011)
Registro de Santa Pola

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

De acuerdo con el principio hipotecario del tracto sucesivo y la regla de acuerdo unánime para la modificación del título constitutivo, una vez inscrita en el Registro la constitución de una determinada supracomunidad de vecinos y los estatutos que la regulan, lo cual ocurre en el presente caso por declaración expresa contenida en los estatutos inscritos, la modificación de estos requerirá el consentimiento unánime de su Junta de Propietarios, que debe entenderse compuesta —a falta de previsión estatutaria que hubiera regulado la composición de otra forma— por todos los que lo son de dicha supracomunidad.

Resolución de 21-6-2011

(BOE 28-9-2011)

Registro de Las Palmas de Gran Canarias, número 2

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

Según el contenido del asiento que se solicita, se trataría de errores sustantivos o de concepto del título inscrito, de manera que solo podrán quedar desvirtuados por la rectificación del mismo título inscrito. Lo que no cabe es hacerlo a través de la mera declaración unilateral de voluntad del titular registral (aunque sea el único que podría verse perjudicado ya que no hay titulares intermedios) encaminada exclusivamente a provocar dicha rectificación, cuando el error deriva del propio título inscrito y sin haber procedido previamente a la rectificación de este. La rectificación del asiento se producirá entonces a través del nuevo título rectificatorio —acompañado en su caso del título rectificado—, sin que sea suficiente a estos efectos una mera acta de manifestaciones.

Resolución de 24-6-2011

(BOE 17-9-2011)

Registro de Elche, número 1

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

La rectificación de un asiento del Registro en relación con datos relativos al estado civil, puede llevarse a efecto con la sola aportación de las certificaciones del Registro Civil acreditativas de los mismos.

Resolución de 27-6-2011

(BOE 17-9-2011)

Registro de Sabadell, número 4

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS: HIPOTECANTE NO DEUDOR.

En el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados es necesario que el hipotecante no deudor sea demandado y requerido de pago, sin que tal defecto pueda subsanarse con la posterior notificación.

Resoluciones de 28-6 y 18-7-2011

(BOE 17 y 28-9-2011)

Registro de Torrent, número 2, y Girona, número 4

AYUNTAMIENTOS: ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE BIENES FUERA DE SU TÉRMINO MUNICIPAL.

Las Entidades Locales tienen plena competencia para dictar el acto administrativo mediante el cual se declara la existencia de un crédito exigible a su favor, cuando sea cierta su cuantía y la persona del obligado, y también para su recau-

dación en periodo voluntario o ejecutivo, dictando a tal efecto la correspondiente providencia de apremio, diligencia de embargo y medidas cautelares, como es el mandamiento de anotación del embargo. En cambio, carece de tal competencia para realizar actuaciones de realización forzosa sobre bienes inmuebles situados fuera de su término municipal, que deberá llevarse a cabo por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma cuando deban realizarse en el ámbito territorial de esta, y por los órganos competentes del Estado en otro caso, previa solicitud del presidente de la Corporación.

Resoluciones de 28 y 29-6-2011

(BOE 7-10-2011)

Registro de Cerdanyola del Vallés, número 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: NECESIDAD DE CONSIGNACIÓN PARA SU EJERCICIO.

Para ejercitar la condición resolutoria inscrita en garantía de parte del precio aplazado en una venta, es imprescindible consignar el importe de las cantidades pagadas por el comprador y que el vendedor debe restituirle al resolverse el contrato.

Resolución de 29-6-2011

(BOE 22-10-2011)

Registro de Vitoria Gasteiz, número 3

CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Constando en el Registro la existencia de un concurso de acreedores no concluido, siendo las providencias de apremio y la diligencia de embargo posteriores a la declaración de concurso, y no habiéndose obtenido con carácter previo un pronunciamiento del juzgado en el que se sigue el concurso que declare que los créditos son créditos contra la masa susceptibles de ejecución separada, procede la calificación negativa del mandamiento ordenando anotación.

Resolución de 30-6-2011

(BOE 7-10-2011)

Registro de Fuenlabrada, número 4

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Para poder cancelar una hipoteca por caducidad es imprescindible que el *dies a quo* resulte claramente identificado por el contenido de la inscripción.

Resolución de 30-6-2011

(BOE 7-10-2011)

Registro de Madrid, número 43

DACIÓN EN PAGO. TANTEO Y RETRACTO EN ARRENDAMIENTOS SUJETOS A LA LEY DE 1964.

Tratándose de viviendas dadas en arrendamiento sujeto a la Ley de 1964, los derechos de tanteo y retracto se dan en los casos de dación en pago. El hecho de que el negocio abarque 93 de las 94 viviendas del edificio, no afecta a los derechos de adquisición preferente en los términos de la referida Ley de 1964.

Resolución de 1-7-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de León, número 2

SEGURO DECENAL: OBRAS ANTIGUAS.

Para evitar la aplicación de la exigencia del seguro decenal a una obra nueva inscrita por antigüedad, no basta con la mera manifestación del Notario respecto a que dicha edificación se concluyó antes de la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Resolución de 9-7-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Tavernes de Valdigna

ANOTACIÓN DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

Confirmando la doctrina sentada en resoluciones anteriores, el Centro Directivo aclara los requisitos, a efectos de tracto sucesivo, para la anotación de embargo en casos en que el titular registral ha fallecido. Si el procedimiento se sigue por deudas del causante y los herederos son ciertos y determinados, debe acreditarse, además del fallecimiento de aquel, las circunstancias personales de estos. Si las deudas son de herederos ciertos y determinados, debe además acreditarse el título su espejo y el certificado de últimas voluntades; en caso de que los herederos sean indeterminados, deberá emplazarse a alguno de los posibles llamados a la herencia, o haberse nombrado judicialmente un administrador de la herencia yacente.

Resolución de 11-7-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Alcalá la Real

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: CIRCUNSTANCIAS DEL MANDAMIENTO.

Es imprescindible para la práctica de la anotación de embargo que el mandamiento judicial reúna todos los requisitos formales que garantizan su autenticidad, tales como el que todas sus hojas estén selladas. También es necesario que conste el CIF del demandante y que conste notificado el cónyuge del demandado tratándose de bienes gananciales.

Resolución de 13-7-2011
(BOE 28-9-2011)
Registro de Baza

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.

Si se tienen en cuenta los siguientes aspectos: *a)* la finalidad de protección del patrimonio forestal público frente a posibles inmisiones en procesos de inmatriculación de fincas o inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con montes públicos; *b)* la función de control y colaboración atribuida al Registrador en estos procesos; *c)* que en la Comunidad Autónoma andaluza todos los montes de titularidad pública deben ser incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía; *d)* que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de montes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.23.^a de la Constitución (cfr. art. 57, número 1.ª de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, y Resolución de 20 de abril de 2007); y *e)* que la competencia para la expedición de informes en montes catalogados corresponde a la Comunidad Autónoma, es acertada la denegación de la inmatriculación de una finca cuando la Consejería correspondiente de la Comunidad Autónoma ha remitido un informe al Registrador confirmando que la referida finca invade montes públicos.

Resolución de 13-7-2011
(BOE 28-9-2011)
Registro de Valladolid, número 1

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Considerando la naturaleza de la inscripción de un exceso de cabida, y dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la amplia proporción del exceso cuya constatación registral se pretende en relación con la cabida inscrita (que excede del 48 por 100 de la misma) y la simultánea discordancia entre la superficie registral y catastral de una de las fincas colindantes, según se confirma por el resultado de la consulta telemática de la Oficina Virtual de Catastro, de donde se deduce que la mayor superficie cuya inscripción se pretende inscribir puede pertenecer a la finca 9.227, según se infiere igualmente del escrito del recurso al aludir al posible perjuicio de dicho colindante y de su no oposición a la inscripción del exceso de cabida; resultan totalmente justificadas las dudas que alberga el Registrador (cfr. apdo. 5 del art. 298.3 del RH), de donde se colige la necesaria suspensión del título calificado.

Resolución de 14-7-2011
(BOE 22-9-2011)
Registro de Lepe

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: AMPLIACIÓN.

La cifra que figura en una anotación de embargo no implica un límite del derecho al cobro íntegro del acreedor. En consecuencia, no hay obstáculo para

reflejar ampliaciones de la misma por intereses, costas o incrementos de la misma deuda inicial. Así, no puede cancelarse una anotación de ampliación de otra anterior que tiene prioridad a la anotación que ahora ha sido objeto de ejecución.

Resolución de 14-7-2011
(BOE 22-9-2011)
Registro de Torrelaguna

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

La inscripción de un título nulo no lo convalida, pero mientras dicha inscripción esté vigente, surtirá plenos efectos y permitirá que surja un tercero protegido por el artículo 34. No puede cancelarse una inscripción por mandato judicial si el titular registral no ha intervenido en el procedimiento.

Resolución de 15-7-2011
(BOE 23-9-2011)
Registro de San Vicenç dels Horts, número 2

RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO: ACREDITACIÓN.

Aunque en el momento de la inscripción de la adquisición de una finca por persona casada bajo un régimen económico-matrimonial extranjero no se exige la acreditación del mismo, sí que será preciso cuando se pretendan inscribir actos dispositivos. En este sentido debe acreditarse por los medios establecidos en el artículo 36 del RH si conforme al Derecho portugués vigente una persona casada necesita el consentimiento de su cónyuge para otorgar la constitución de una hipoteca sobre una vivienda inscrita a su nombre.

Resolución de 15-7-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Zaragoza, número 3

POSESIÓN: PRECARIO NO INSCRIBIBLE.

Con arreglo a lo establecido en el artículo 5 de la LH, no puede tener acceso al Registro un título de constitución de una situación de precario.

Resolución de 16-7-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Alicante, número 7

COSTAS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN ZONA AFECTADA POR SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO Y DE PROTECCIÓN.

Para inscribir una declaración de obra nueva sobre parcelas incluidas en zonas afectadas por servidumbre de tránsito o de protección será preciso obtener las autorizaciones previstas en el artículo 49 del Reglamento de Costas.

Resolución de 16-7-2011

(BOE 7-10-2011)

Registro de Olivenza

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

Para inscribir la elevación a público de un documento privado de compra será necesario el consentimiento de quien intervino como comprador o de sus herederos, sin que baste a estos efectos la mera intervención de su exmujer aludiendo a que en la liquidación de gananciales del proceso de separación se le adjudicó la finca en cuestión.

Resolución de 18-7-2011

(BOE 7-10-2011)

Registro de Madrid, número 33

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO.

Para practicar una anotación preventiva de crédito refaccionario es necesario aportar el contrato del que el mismo deriva, así como, en caso de que la finca esté gravada, que se otorgue escritura que recoja convenio expreso con los titulares de dichas cargas, a menos que no se quiera afectar a los mismos con la anotación.

Resolución de 19-7-2011

(BOE 28-9-2011)

Registro de Alcorcón, número 2

LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES. DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

En caso de divorcio no hay ningún inconveniente en que la liquidación de la sociedad de gananciales se lleve a cabo al margen del convenio regulador, y no cabe exigir que se acompañe para su inscripción el citado convenio, en tanto la atribución de la propiedad a uno solo de los cónyuges no puede contradecir nunca el derecho al uso, pues el mismo, si se atribuye al cónyuge titular, lo refuerza, y si se atribuye impide que este inscriba el derecho al uso.

Resolución de 21-7-2011

(BOE 28-9-2011)

Registro de Balaguer

PARTICIÓN DE HERENCIA.

Estando presentes todos los interesados en la herencia, no puede el Registrador oponer dudas o sospechas por el hecho de que haya una finca inscrita a favor del causante en régimen de separación, mientras que las adquiridas antes y después de esa, lo están en gananciales.

Resolución de 21-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Canovelles

QUIEBRA: EFECTOS SOBRE LAS ANOTACIONES POR CRÉDITOS SALARIALES.

La ejecución derivada de un procedimiento de quiebra no puede afectar a los derechos inscritos que traen causa de una anotación de embargo por créditos salariales, conforme lo establecido en el antiguo artículo 32.5 del Estatuto de los Trabajadores.

Resolución de 22-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de San Martín de Valdeiglesias

EMBARGO DE LA VIVIENDA HABITUAL DE PERSONA EXTRANJERA CASADA EN SEPARACIÓN DE BIENES.

Constando inscrita una vivienda con carácter privativo a favor de una persona extranjera, para practicar la anotación de un embargo sobre la misma, basta acreditar que el referido embargo ha sido notificado a su cónyuge a los efectos de lo previsto en el artículo 144.5 del RH.

Resolución de 23-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Benalmádena, número 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS: REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.

Una de las cuestiones que debe calificar el Registrador es la de controlar que se hayan hecho los requerimientos y notificaciones correspondientes. Al tercer poseedor que no se ha subrogado en la obligación garantizada, con el consentimiento expreso o tácito del acreedor, o que al menos haya hecho saber su adquisición a este, no es necesario requerirlo de pago, bastando solo con la notificación. Dicha notificación corresponde hacerla al Registrador y no al Juez. En caso de que no se hubiera hecho la pertinente notificación proceder rechazar la inscripción del auto y mandamiento correspondiente.

Resolución de 23-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Olmedo

EMBARGO DE LA VIVIENDA NO CONSTANDO SU CARÁCTER DE HABITUAL DE LA FAMILIA.

Constando inscrita una vivienda con carácter privativo en cuanto una tercera parte indivisa a favor de una persona casada, pero sin que resulte del Registro ni tampoco del mandamiento el carácter de habitual de la familia, no cabe exigir no-

tificación al otro cónyuge por no ser de aplicación el artículo 144.5 del RH ni tener relevancia sobre el uso de dicha vivienda por tratarse de una participación indivisa.

Resolución de 26-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Tías

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CARÁCTER TRASLATIVO Y NO FICTICIO DEL TÍTULO.

A efectos de inmatriculación del 205, la DGRN considera que tiene eficacia suficiente tanto la disolución de condominio como la aportación a la sociedad de gananciales. Para calificar alguno de los títulos empleados como ficticio, será precisa la concurrencia de circunstancias objetivas, sin que baste la mera apreciación arbitraria del Registrador.

Resolución de 27-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Málaga, número 12

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA EN EL DOCUMENTO NOTARIAL CONFORME AL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 24 DE DICIEMBRE.

La DGRN reitera su conocida doctrina respecto a la capacidad de calificación del Registrador de la forma de acreditación de las facultades representativas de los apoderados voluntarios en las escrituras públicas: solo debe controlar que se haya hecho la reseña identificativa, el juicio de suficiencia notarial y la congruencia de este con los actos y negocios efectivamente realizados.

Resolución de 28-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Rosas, número 2

REGISTRADOR SUSTITUTO. DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

La calificación que realiza el Registrador sustituto no es un recurso, sino una segunda valoración jurídica que debe limitarse a los defectos apreciados por el Registrador inicial. Aunque corresponde al Registrador calificador decidir la ley nacional que debe regir la sucesión de una persona extranjera, la aplicación del derecho foráneo requiere que se pruebe su existencia y vigencia por los medios señalados en el artículo 36 del RH.

Resolución de 29-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Vélez Málaga, número 2

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: COMPRA HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES PARA LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

La exigencia de que conste en la escritura de compra de una finca otorgada por uno de los esposos para sociedad de gananciales el NIF del otro cónyuge carece de apoyo legal suficiente.

Resolución de 30-7-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Medina del Campo

PROPIEDAD HORIZONTAL: DOCTRINA DE LOS ACTOS COLECTIVOS.

La conversión de un trastero de anejo que es anejo inseparable de un piso en departamento independiente con redistribución de la cuota primitiva del piso entre las dos entidades resultantes sin afectar a las cuotas de los restantes elementos privativos, debe considerarse un acto colectivo para el que basta el acuerdo de la junta de propietarios, sin que se necesite el consentimiento individualizado de todos los titulares.

Resolución de 1-8-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Iznalloz

SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

Tratándose de una escritura por la que se segrega una parte de finca rústica inferior a la UMC, aun cuando existe licencia municipal, actúa correctamente el registrador que deniega la inscripción una vez recibida resolución desfavorable de la Consejería al amparo del artículo 80 del Real Decreto 1093/97, en tanto del Registro no resulta acreditado que se esté en alguno de los casos de excepción previstos legalmente.

Resolución de 2-8-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Callosa d'en Sarrià

DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

Siendo de nacionalidad extranjera el causante de la herencia cuya partición se lleva a cabo mediante la escritura calificada; rigiéndose, en consecuencia y de conformidad con el artículo 9.8 del Código Civil, la sucesión por la ley nacional de dicho causante; y asumiendo la notaria expresamente la responsabilidad de conocer suficientemente dicha legislación en este punto, declarando que conforme a la meritada legislación las cláusulas del acta incorporada son suficientes para permitir la partición y que no hay otras que modifiquen o alteren lo inserto, prevalecerá esta aseveración salvo que la registradora disienta y motive expresamente de la misma por conocer también ella, bajo su responsabilidad, suficientemente la legislación extranjera aplicable.

Resolución de 3-8-2011
(BOE 29-9-2011)
Registro de Madrid, número 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

La Dirección General, reconociendo que existen argumentos y posiciones doctrinales para apoyar la solución contraria, entiende que la eficacia de la anotación preventiva de prohibición de enajenar solo alcanza a cerrar el Registro a actos dispositivos realizados con posterioridad a su fecha, pero que no impide la inscripción de los otorgados antes, aunque se presenten en el Registro cuando ya se ha practicado la anotación.

Resolución de 4-8-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Málaga, número 12

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: FORMA DE ACREDITARLA EN EL DOCUMENTO NOTARIAL CONFORME AL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001, DE 24 DE DICIEMBRE.

La DGRN reitera su conocida doctrina respecto a la capacidad de calificación del Registrador de la forma de acreditación de las facultades representativas de los apoderados voluntarios en las escrituras públicas: solo debe controlar que se haya hecho la reseña identificativa, el juicio de suficiencia notarial y la congruencia de este con los actos y negocios efectivamente realizados.

Resolución de 5-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Sabadell, número 4

CONVENIO REGULADOR: BIENES PRIVATIVOS.

No es posible inscribir un convenio regulador aprobado en sentencia de divorcio en el que, tratándose de cónyuges en régimen catalán de separación de bienes, se incluyen en la liquidación de dicho régimen bienes adquiridos por el marido antes del matrimonio que se adjudica ahora en *pro indiviso* a la esposa y a los hijos.

Resolución de 8-8-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Cullera

COSTAS: FINCA COLINDANTE A DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

Constando que una finca invade zona de dominio público marítimo-terrestre por una certificación emitida al tiempo de otorgarse la escritura, no cabe ahora practicar la inscripción sobre la base de una mera instancia privada con la que

se pretende rectificar la descripción para ajustarla al deslinde administrativo no inscrito, sino que será precisa una nueva certificación en los términos previstos en el artículo 35 del Reglamento de Costas.

Resolución de 9-8-2011
(BOE 7-10-2011)
Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES: DESAGRUPACIÓN DE FINCAS.

Constando inscrita una agrupación de dos fincas y una declaración de obra nueva basada en una licencia que se condicionaba a dicha previa agrupación, no habría obstáculo para practicar la desagrupación por haberse realizado en su momento por error; pero no puede en este caso mantenerse la declaración de obra nueva sin obtener nueva licencia.

Resolución de 10-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Figueres

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

Para inscribir un expediente de dominio de reanudación de tracto es necesario que existan dos o más títulos sin inscribir; no siendo admisible cuando el promotor del mismo ha adquirido directamente del titular registral.

Resolución de 11-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Sevilla, número 6

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Solo es posible practicar anotación de demanda cuando el objeto de esta, caso de prosperar, implique una alteración de la situación registral.

Resolución de 12-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Albuñol

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL TÍTULO INSCRITO.

Es posible rectificar una inscripción mediante una nueva escritura en la que, con intervención de todos los otorgantes, se reconozca el error de la primera, pero no a través de una mera diligencia como si se tratara de un error material,

teniendo en cuenta que la rectificación implica que deja de ser cotitular de la finca uno de los que aparece como tal en el Registro.

Resolución de 16-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Benidorm, número 3

HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS CLÁUSULAS.

De nuevo la Dirección General recuerda su doctrina sobre la interpretación del artículo 12 de la LH, señalando que las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado sí están sometidas a calificación registral. Puede rechazarse su inscripción si resultan abusivas de modo claro e inequívoco, o si han sido declaradas como tales por los tribunales. Tampoco pueden tener acceso al Registro aquellas que vulneran normas imperativas, como las que imponen restricciones a la libre disponibilidad por parte del hipotecante.

Resolución de 17-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de San Martín de Valdeiglesias

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REGISTRAL TRANSMITENTE.

Aunque compete al notario la identificación de los otorgantes, si el registrador observa que existen datos de los mismos que hacen dudar sobre si corresponden con la identidad de quienes aparecen como titulares registrales, debe rechazar la inscripción hasta que se aclaren tales dudas.

Resolución de 18-8-2011
(BOE 20-10-2011)
Registro de San Sebastián de los Reyes

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: RECTIFICACIÓN DE LA YA REALIZADA.

Practicada en su momento la cancelación de una hipoteca sobre una serie de fincas, se presenta ahora una nueva escritura otorgada unilateralmente por la entidad prestamista por la que se pretende dejar sin efecto dicha cancelación por considerar que se realizó por error. Para que tal operación pueda llevarse a efecto es indispensable el consentimiento de los actuales titulares registrales de las fincas afectadas.

Resolución de 22-8-2011
(BOE 14-10-2011)
Registro de Valencia, número 14

USUFRUCTO: CANCELACIÓN.

A los efectos de cancelar un derecho de usufructo y consolidar el pleno dominio con los nudo propietarios, debe acreditarse el fallecimiento del usufructuario, sin que baste la muerte del cesionario de dicho derecho de usufructo.

Resolución de 6-9-2011
(BOE 20-10-2011)
Registro de Mojácar

OBRA NUEVA: TERMINACIÓN DE OBRA.

Es suficiente para hacer constar la terminación de una obra que consta en el Registro inscrita en construcción, el certificado del Ayuntamiento que acredita que dicha obra se terminó en 1996 y que no existen expedientes de disciplina urbanística sobre la misma.

Resolución de 8-9-2011
(BOE 20-10-2011)
Registro de Alicante, número 1

INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA: HERENCIA YACENTE.

La inscripción de una sentencia reconociendo el dominio adquirido por usucapión dictada en un procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral, integrada por desconocidos herederos y dos concretamente demandados, no requiere que se nombre un representante de dicha herencia yacente, dado que tal representación la asumen los herederos identificados. Lo que sí es preciso es acreditar el fallecimiento del causante.

Resolución de 12-9-2011
(BOE 20-10-2011)
Registro de Málaga, número 8

DIVISIÓN HORIZONTAL: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

La división horizontal de una casa en dos requiere, conforme lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa licencia para su acceso al Registro.

Resolución de 19-9-2011
(BOE 20-10-2011)
Registro de Valencia, número 18

ARRENDAMIENTO FINANCIERO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Desde esta perspectiva, no pactándose el ejercicio necesariamente conjunto del derecho de opción incluido en el arrendamiento financiero sobre las fincas afectadas por el mismo, se hace necesario determinar o especificar el precio o valor residual

que corresponde a cada finca en orden a precisar los contornos del derecho que pueden afectar a tercero, de forma que no exista duda de cuál es el precio por el que el optante puede adquirir cada una de las fincas. Y como para el ejercicio de la opción es requisito, según la condición particular tercera del contrato, el previo pago de los cánones previstos, también será, por esta misma razón, indispensable la fijación del canon que corresponda respecto de cada una de las fincas arrendadas.

Resolución de 20-9-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Inca, número 2

SOCIEDADES ABSORBIDAS: PERSONALIDAD JURÍDICA.

No hay obstáculo para inscribir una venta realizada por una sociedad mercantil que está inmersa en un proceso de fusión, si la escritura se ha otorgado antes de la inscripción de la referida fusión, dado que hasta ese momento conserva la personalidad la sociedad absorbida.

Resolución de 21-9-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Ponferrada, número 3

USUFRUCTO: CANCELACIÓN.

Para cancelar un derecho de usufructo es necesario acreditar el fallecimiento del usufructuario por medio de una certificación literal del Registro Civil. No es necesario aportar el título de constitución porque el mismo resulta de la propia inscripción. Interpuesto recurso gubernativo, no tiene sentido practicar simultáneamente anotación por defecto subsanable.

Resolución de 22-9-2011
(BOE 31-10-2011)
Registro de Medina del Campo

PROPIEDAD HORIZONTAL: DOCTRINA DE LOS ACTOS COLECTIVOS.

La conversión de un trastero que es anejo inseparable de un piso en departamento independiente con redistribución de la cuota primitiva del piso entre las dos entidades resultantes sin afectar a las cuotas de los restantes elementos privativos, debe considerarse un acto colectivo para el que basta el acuerdo de la junta de propietarios, sin que se necesite el consentimiento individualizado de todos los titulares.

Resolución de 23-9-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de San Clemente

MENORES DE EDAD: REPRESENTACIÓN. LIBRO DE INCAPACITADOS: INSCRIPCIÓN DE QUIEBRA.

Aunque es necesario que la escritura de emancipación por concesión paterna conste inscrita en el RC o al menos que conste la diligencia de haberla remitido a dicho registro, tal requisito puede obviarse si se acompaña testimonio de la autorización judicial de la transmisión realizada. Por la misma razón no constituye defecto el hecho de que el notario no especifique cómo se le ha acreditado la patria potestad de quienes intervienen en nombre de los menores. El hecho de que conste en el Libro de Incapacitados una inscripción de quiebra no impide la inscripción de actos anteriores a la declaración de quiebra y que no estén comprendidos en el periodo de retroacción.

Resolución de 24-9-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Madrid, número 6

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Para cancelar una hipoteca por caducidad en los términos del artículo 82 de la LH, es admisible que la solicitud la realice quien acredita ser heredero del titular registral. El plazo para la prescripción, existiendo una nota de expedición de certificación para procedimiento de ejecución hipotecaria, debe contarse desde la fecha de dicha nota. Este tipo de notas no están sujetas a plazo de caducidad.

Resolución de 26-9-2011
(BOE 22-10-2011)
Registro de Granada, número 2

PARTICIÓN DE HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES.

No cabe apreciar conflicto de intereses entre un padre y su hija menor a la que representa en la herencia de su abuelo materno, en tanto el padre interviene exclusivamente en nombre de su hija, sin que lo haga en interés propio.

Resolución de 3-10-2011
(BOE 31-10-2011)
Registro de Madrid, número 17

PARTICIÓN DE HERENCIA: PLENA LIBERTAD DE LOS HEREDEROS MAYORES DE EDAD Y CAPACES.

De acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de este Centro Directivo, los herederos mayores de edad que tengan la libre administración de sus bienes y capaces pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente —cfr. art. 1058 del CC—, por lo que en principio no se advierte obstáculo alguno para que los otorgantes, mayores de edad y capaces, puedan transmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. arts. 609, 618 y siguientes, 1255 y 1261 a 1263 del CC). En el presente caso los herederos que tienen dichas cualidades exteriorizan debidamente el completo negocio cele-

brado que justifica jurídicamente el resultado perseguido respecto del exceso de adjudicación existente, con fijación de los derechos respectivos de los partícipes en la propia adjudicación, con el pago de la correspondiente compensación, y con expresión de todos los elementos negociales que deben ser objeto de calificación registral.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 1-7-2011
(BOE 23-9-2011)
Registro Mercantil de Madrid VIII

CALIFICACIÓN. PODER.

Reitera resoluciones anteriores en el sentido de que el Registrador debe calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento y la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación al acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario con el contenido del título. El notario debe manifestar que se le ha exhibido el documento auténtico. En el caso contemplado basta juicio de suficiencia «para el otorgamiento de esta escritura de constitución de sociedad en los términos que expresa la misma».

Resolución de 5-7-2011
(BOE 17-9-2011)
Registro Mercantil de Valencia II

REPRESENTACIÓN. CONFLICTO DE INTERESES. CONVOCATORIA. FORMA.

En principio no existe colisión de intereses entre el único otorgante de una escritura de constitución de sociedad que interviene como administrador único de las sociedades fundadoras porque se trata de un contrato asociativo en el que concurren declaraciones convergentes para la consecución de un fin común. Si en un aspecto concreto de dicho negocio pudiera existir un conflicto de intereses debe determinarse y concretarse por el Registrador en su calificación.

Puede establecerse en los estatutos que la junta «...será convocada... bien mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad, o bien, por carta certificada con acuse de recibo..., debiéndose realizar obligatoriamente por este último medio si la sociedad no tiene página web...» en base a la autonomía de la voluntad de los socios y al no ser contrario a ninguna norma imperativa. No admitirlo sería contrario a la finalidad de flexibilidad y simplificación perseguida por el artículo 173 LSC. Este sistema alternativo no es admisible en las sociedades anónimas cotizadas, pero sí en las SS.RR.LL., dado su carácter cerrado con un reducido número de socios.