

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 28-10-2010

(BOE 10-1-2011)

Registro de San Sebastián, número 5

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en el «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera *ipso iure*, una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

Resolución de 8-11-2010

(BOE 1-1-2011)

Registro de Navacarnero, número 1

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA.

El recurso gubernativo debe limitarse a tener en cuenta los documentos aportados a la hora de realizar la calificación impugnada, y el hecho de que el Registrador rectifique su calificación a la vista de esos nuevos documentos no implica que el recurso no deba seguir tramitándose. Resulta admisible la posibilidad de anotar ejecutorias que contengan, como en este caso, condenas

no dinerarias cuando ordenan al titular registral cumplir una obligación de hacer o de no hacer que conlleve, una vez cumplida, una mutación jurídico-real susceptible de ser inscrita.

Resolución de 12-11-2010
(BOE 1-1-2011)
Registro de León, número 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL. CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INDICACIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

Frente a la rotundidad del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que prevé la denegación de la inscripción solicitada en caso de que el derecho resulte inscrito «a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen», el artículo 105 del Reglamento Hipotecario modaliza la regla anterior al prescribir que: «No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable» el documento presentado en el Diario en primer lugar, gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando estos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. El Registrador habrá de dar efectividad, frente a cualquiera de los cónyuges, al embargo obtenido por un tercero en ejercicio de una de las facultades que le confiere el régimen de gananciales, en concreto el artículo 1.373 del Código Civil, en tanto no le conste que en el momento de practicarse el embargo y notificarse al cónyuge del deudor se había producido con eficacia contra terceros de buena fe el cambio del régimen de gananciales, circunstancia que sólo se producirá desde la indicación de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil.

Resolución de 3-12-2010
(BOE 3-1-2011)
Registro de Valladolid, número 6

INCOMPATIBILIDAD DEL REGISTRADOR. PUBLICIDAD REGISTRAL: REQUISITOS.

La incompatibilidad de actuación del Registrador sólo le obliga a la abstención en los casos señalados en el artículo 102 del Reglamento Hipotecario. El Centro Directivo recuerda los requisitos a tener en cuenta al expedir una certi-

ficación literal, sobre la base de las siguientes premisas: *a)* que entre las finalidades institucionales del Registro de la Propiedad no figura la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en los asientos del Registro; *b)* que la publicidad del Registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del Registro ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; *c)* que la solicitud a que se refiere este recurso no tiene por objeto fincas determinadas, sino todas las que hayan figurado a nombre de determinada persona; y *d)* que la finalidad invocada en la solicitud como justificativa del interés legítimo de la peticionaria—referida a una liquidación de su sociedad de gananciales— no guarda relación con los bienes a que se refiere la petición, pues en los respectivos historiales registrales no figura ni la solicitante ni su excónyuge; hay que concluir que no existe en el presente caso el interés legítimo exigido por la Ley para obtener la información registral con el contenido, extensión y forma solicitadas.

Resoluciones de 4 y 7-12-2010
(BOE 10-1-2011)
Registro de Tárrega

PACTO DE RESERVA DE DOMINIO: EFICACIA RESOLUTORIA.

Sin entrar en un análisis profundo de la figura de la reserva de dominio, se considera que origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato—título que sirve de base a dicha titularidad jurídico-real— y la extinción de esa titularidad del comprador. Por tanto es exigible el depósito o consignación de las cantidades que el vendedor ha de restituir al comprador, y, caso de existir cargas posteriores que deban ser canceladas, sus titulares registrales han de ser oportunamente notificados a los efectos de poder defender su posición en el proceso.

Resolución de 9-12-2010
(BOE 26-1-2011)
Registro de Madrid, número 27

ANOTACIONES DE EMBARGO: NATURALEZA Y REQUISITOS.

La anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afectación de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afectación de la finca al resultado del procedimiento de ejecución. La exigencia de la determinación de cuotas que impone el artículo 54 del RH no es aplicable a las anotaciones de embargo, y menos tratándose de varios acreedores solidarios.

Resolución de 9-12-2010
(BOE 26-1-2011)
Registro de Madrid, número 31

PARTICIÓN DE HERENCIA: PARTICIÓN JUDICIAL.

La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, siendo reiterada su exigencia en la reciente Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial, que da nueva redacción al apartado 2 del artículo 787. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante Auto y con la entrada en vigor de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, mediante decreto del secretario judicial, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas.

Resolución de 9-12-2010

(BOE 26-1-2011)

Registro de Navacarnero, número 2

REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: JUICIO DECLARATIVO.

Es posible conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de un juicio declarativo, pero para ello es preciso, que de un lado sean demandados no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante y de otro, que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. Caso de que se lleve a efecto una segregación, es necesario aportar licencia o declaración de innecesariedad.

Resolución de 10-12-2010

(BOE 3-1-2011)

Registro de Huelva, número 2

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Recuerda el Centro Directivo los requisitos exigibles para la reinscripción de las respectivas titularidades en caso de ejercicio de una condición resolutoria del artículo 1504 del Código Civil, perfectamente aplicable al caso de permuta de solar a cambio de obra: 1. Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2. La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (STS de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del con-

trato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (STS de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y 3. El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. art. 175.6 del Reglamento Hipotecario). Respecto de la cláusula penal que se haya estipulado para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, no cabe deducción alguna de la cantidad que deba ser consignada, basándose en la cláusula, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución de 19 de julio de 1994).

Resolución de 11-12-2010

(BOE 26-1-2011)

Registro de Talavera de la Reina, número 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO: EXCESO DE CABIDA.

Escapa al ámbito de las facultades de calificación del Registrador el determinar que existen dudas sobre la identidad de la finca en un expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida.

Resolución de 11-12-2010

(BOE 26-1-2011)

Registro de Torrijos

ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA.

No es posible prorrogar una anotación preventiva si el mandamiento, ordenando dicha prórroga, se presenta después de haber transcurrido el plazo inicial de vigencia de la anotación.

Resolución de 11-12-2010

(BOE 16-2-2011)

Registro de Zafra

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Por sentencia judicial firme emanada de procedimiento instado, precisamente, por el titular registral de la finca, el contrato resuelto ha sido calificado

de administrativo y el acuerdo municipal de resolución, cancelación y reversión ha sido ratificado judicialmente en sus términos. Por tanto, la compraventa, ahora objeto de resolución, constituía un contrato administrativo especial instrumentalizado a través de licitación pública y pliego de condiciones cuyo incumplimiento ha sido la causa de la resolución. Así, es suficiente para obtener la reinscripción, la certificación administrativa del acto firme no solo en vía administrativa sino, como en este caso, también judicial sin necesidad de obtener otra sentencia diferente o escritura pública.

Resolución de 13-12-2010
(BOE 26-1-2011)
Registro de Mijas, número 3

RECURSO GUBERNATIVO.

Habiendo el Registrador modificado en su informe el sentido de su calificación, cambiando un defecto por otro, no cabe sino estimar el recurso sin pronunciarse sobre el defecto recogido en el informe y no en la nota.

Resolución de 13-12-2010
(BOE 27-1-2011)
Registro de Escalona

PARTICIÓN DE HERENCIA: CONTADOR PARTIDOR.

No hay obstáculo en practicar la inscripción realizada por el contador partidor, aún sin que conste la aceptación de todos los herederos, si bien respecto a los que no hayan aceptado la inscripción se practicará en los mismos términos que las adquisiciones sujetas a condición suspensiva.

Resolución de 13-12-2010
(BOE 27-1-2011)
Registro de Torrox

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

Puede practicarse la inscripción de un legado de una finca, aunque no conste el NIF o NIE de alguno de los otros legatarios de bienes muebles.

Resolución de 14-12-2010
(BOE 27-1-2011)
Registro de Navahermosa

RECURSO GUBERNATIVO: INFORME. SUSTITUCIÓN VULGAR. OBRA NUEVA ANTIGUA.

El informe del Registrador no puede añadir nuevos defectos a la nota de calificación, sino contestar al escrito de recurso y a las alegaciones formuladas

por el recurrente, siempre con base a los defectos contenidos en la repetida nota. Habiendo sido señalados en el testamento del causante los sustitutos vulgares, no cabe exigir ninguna acreditación respecto a la inexistencia de otros eventuales sustitutos. Siendo el año de construcción del inmueble anterior a la Ley 8/1990, e incorporada a la escritura calificada certificación catastral en la que figura la superficie construida de la edificación, se cumple con la aportación de uno de los medios señalados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 (cfr. D.T. 6.^a, apartado 1.º de la Ley 8/1990, de 25 de julio).

Resolución de 14-12-2010
(BOE 27-1-2011)
Registro de Parla, número 1

FINCA REGISTRAL: NÚMERO DE POLICÍA.

Para modificar el número de policía de una finca no es necesario más que la solicitud del titular interesado y la acreditación de dicho cambio con la documentación administrativa correspondiente.

Resolución de 14-12-2010
(BOE 7-2-2011)
Registro de El Rosario

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL. DERECHO DE OPCIÓN: CADUCIDAD.

Ya antes de la introducción en la Ley Hipotecaria del artículo 19 bis, este Centro Directivo había declarado que la inscripción parcial de un documento tenía como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afectarían a la esencialidad del contrato. Si bien el transcurso del plazo fijado para el ejercicio de la opción (en este caso veinte días hábiles) supone la extinción del derecho, esto no implica que pueda ser cancelado el asiento si no es con la conformidad del interesado, en este caso el optante, o la pertinente resolución judicial que así lo ordene (cfr. art. 40 de la Ley Hipotecaria), pues dentro de los medios con que cuenta el Registrador a la hora de calificar, no se encuentra el de apreciar un hecho negativo, como es la falta de ejercicio extrarregistral de un derecho durante su plazo de vigencia. La caducidad del derecho no implica la del asiento. Tampoco cabe cancelar un asiento de presentación que afecta al derecho de opción, en tanto este se encuentra inscrito.

Resolución de 15-12-2010
(BOE 27-1-2011)
Registro de Madrid, número 20

INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: TÍTULO INSCRIBIBLE.

El mandamiento no es más que un acto de comunicación procesal que para que permita la práctica del asiento registral requiere ir acompañado de la reso-

lución judicial correspondiente. Por tanto, no cabe la inscripción en virtud de un mandamiento si no se testimonia la sentencia que se está ejecutando.

Resolución de 16-12-2010
(BOE 10-1-2011)
Registro de Icod de los Vinos

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. SERVENTÍAS.

Partiendo de la concepción ya asentada en la doctrina de la Dirección General sobre los excesos de cabida como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, se confirma el defecto consistente en la apreciación de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, considerando la magnitud del exceso y la simultánea modificación de linderos. La mera mención en el título inscribible de una «serventía» no permite su acceso al Registro. Para ello debe aportarse el título por el que dicho derecho se haya constituido.

Resolución de 16-12-2010
(BOE 10-1-2011)
Registro de Motilla del Palancar

INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

Para poder inmatricular una finca en el Registro es indispensable que la descripción contenida en el título sea totalmente coincidente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que ha de acompañarse con el mismo.

Resolución de 20-12-2010
(BOE 21-2-2011)
Registro de Las Rozas, número 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS: REQUISITOS.

El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. La omisión del defecto de emplazamiento del titular registral está dentro del ámbito de la calificación registral determinado por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. La omisión de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados constituye un defecto que impide la inscripción.

Resoluciones de 21-12-2010 y 11-1-2011
(BOE 14-2-2011)
Registro de Vera y Estepona, número 2

HIPOTECA INVERSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE UNA HIPOTECA. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

En primer término, el Centro Directivo hace una reinterpretación del artículo 12 de la LH, señalando que es posible alcanzar dos conclusiones básicas. La primera es que esas «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras», a las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12, han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras que, por configurar el contenido del derecho de hipoteca, tienen trascendencia real. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho. De esta forma el Registrador podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (por ejemplo, basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), solo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial.

El hecho de que la D.A. 1.^a de la Ley 41/2007 haga una remisión al pertinente desarrollo reglamentario en materia de hipoteca inversa, no supone que la Ley quede condicionada en su aplicación hasta que dicho desarrollo se produzca. Solo en las leyes de bases puede plantearse esta limitación, considerando la particularidad de la delegación recepticia.

Tratándose de una hipoteca constituida en garantía de un crédito en cuenta corriente, no cabe exigir en estos casos los mismos requisitos que en el supuesto de los préstamos, dado que esta última figura es un contrato de carácter real que exige la entrega del importe prestado. Teniendo en cuenta el peculiar régimen del crédito en cuenta corriente, es posible pactar que los intereses se vayan incorporando a la cuenta, perdiendo así su individualidad, y que, en consecuencia se capitalicen dentro del seno del saldo de la cuenta. En puridad en la figura del crédito en cuenta corriente no cabe hablar de anatocismo (figura que resulta admisible en el plano civil y mercantil, pero que provoca disfunciones que la

hacen incompatible con los principios hipotecarios), dado que lo único que existen son partidas de una cuenta, y lo que garantiza la hipoteca es el saldo final de la misma.

En el caso de las hipotecas inversas en que, la deuda garantizada, incluidos los intereses devengados, no resulta exigible, salvo los supuestos de vencimiento anticipado, hasta el fallecimiento del prestatario o acreditado —o del último beneficiario—, la extensión de los intereses más allá del límite de los dos años del artículo 114 de la Ley Hipotecaria debe entenderse como parte de su contenido natural, salvo que de los términos del propio contrato resulte lo contrario. Por ello, en el presente caso en que se pacta que la cantidad adeudada será el saldo que arroje la cuenta corriente del crédito a su vencimiento, que dicho saldo resultará del conjunto de partidas de cargo y abono, siendo partida de cargo los intereses que se vayan devengando durante la vigencia del crédito, y que este no vencerán ni será exigible hasta «el día en que se cumplan doce meses a contar desde el fallecimiento del acreditado», no cabe negar que existe el pacto contrario al límite legal de dos años de intereses y que, por tanto, este no es aplicable.

No resulta inscribible las cláusulas de vencimiento anticipado en caso de que el hipotecante realice actos de disposición o de arrendamiento de cualquier caso. El artículo 27 de la LH y la doctrina sentada por la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, así lo imponen.

Tampoco es posible inscribir la cláusula de vencimiento anticipado por cualquier incumplimiento del acreditado de sus obligaciones frente a la acreditante, dado que, de conformidad con el criterio de la sentencia del TS, de 16 de diciembre de 2009, solo cabe el vencimiento anticipado cuando haya una causa basada en el incumplimiento de obligaciones esenciales. Además no es legalmente posible en la hipoteca inversa de conformidad con la letra de la Disposición Adicional de la Ley 41/2007.

No es admisible la estipulación de comisiones por amortización anticipada superiores a los límites establecido en la Ley 41/2007.

No es necesario que la oferta vinculante esté traducida al español.

No son inscribibles las estipulaciones meramente obligacionales, como las que se refieren a poderes.

Resolución de 22-12-2010
(BOE 21-2-2011)
Registro de Palencia

CONVENIO REGULADOR: BIENES PRIVATIVOS.

No es inscribible directamente un convenio regulador de los efectos del divorcio, aprobado por sentencia, en el que se llevan a cabo adjudicaciones por parte de uno de los cónyuges, a favor del otro —hasta entonces casados en régimen de separación de bienes—, cuando tales bienes figuran en el Registro de la Propiedad como privativos de aquél, en tanto no existe liquidación de sociedad conyugal propiamente dicha, ni siquiera de un proindiviso producido durante el matrimonio en régimen de separación, dado que los bienes transmitidos se adquirieron en su totalidad como privativos en exclusiva del cónyuge transmitente.

Resolución de 23-12-2010

(BOE 22-2-2011)

Registro de Sanlúcar de Barrameda

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES. INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige para poder acceder al Registro cuando el adquirente sea persona física que se exprese si es soltero, casado, viudo, separado y divorciado; y de estar casado y el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico-matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 30/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Resolución de 27-12-2010

(BOE 22-2-2011)

Registro de Cáceres, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONFIGURACIÓN.

Se presenta escritura en la que la dueña única de nueve locales o apartamentos de una propiedad horizontal, colindantes entre sí, los agrupa —con la oportuna autorización estatutaria— y forma un solo elemento privativo nuevo, al que se asigna como cuota la suma de los elementos agrupados. Si las operaciones de segregación y agrupación de departamentos no modifican la descripción registral del edificio no será necesario modificar la declaración de obra nueva. Es requisito necesario para configurar una parte del edificio como elemento privativo que dicha parte tenga salida independiente a un elemento común o a la vía pública, pero tal característica no quiere decir que toda aquella parte que tenga salida independiente haya de configurarse como elemento privativo.

Resolución de 4-1-2011

(BOE 22-2-2011)

Registro de Valladolid, número 5

TESTIMONIO NOTARIAL.

Se presenta un documento privado de distribución de hipoteca, junto con testimonios notariales de los poderes otorgados a favor de los representantes de la entidad prestamista. El requisito impuesto por el artículo 262 del Reglamento Notarial de que los testimonios vayan expedidos en papel para uso exclusivo notarial, debe ser valorado como un deber reglamentario cuyo incumplimiento genera responsabilidad disciplinaria, pero sin afectar a la eficacia del documento en sí ni constituir defecto que impida la inscripción.