

## **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 14-5-2010

(BOE 27-9-2010)

Registro de Mazarrón

**PATRIA POTESTAD: ARTÍCULO 166 DEL CÓDIGO CIVIL. DEFENSOR JUDICIAL.**

Aun reconociendo que la tendencia legislativa y jurisprudencial es la de reconocer ciertos grados de capacidad a los menores no emancipados, en consideración a su grado de madurez, la previsión del artículo 166 del Código Civil, que permite sustituir la autorización judicial que necesitan los padres para ciertos actos que realizan en representación de sus hijos por el consentimiento del hijo mayor de dieciséis años, no implica que no haya que nombrar defensor judicial al menor cuando en sus padres concurra un interés contrapuesto, a pesar de que el mismo sea mayor de dieciséis y preste el consentimiento. Piénsese que en el supuesto de los menores emancipados también es preciso acudir al defensor judicial para completar su capacidad si el padre o tutor tiene un conflicto de intereses con el menor.

Resolución de 8-7-2010

(BOE 13-9-2010)

Registro de Cabra

**PROHIBICIONES DE DISPONER: EFICACIA RESPECTO A LOS ACTOS REALIZADOS CON ANTERIORIDAD A SU ANOTACIÓN.**

Plantea el Centro Directivo si, constando practicada una anotación de prohibición de disponer, cabe inscribir una escritura que contiene un acto de dis-

posición realizado con anterioridad a la práctica de dicha anotación. Después de analizar la no uniforme posición de la doctrina y de la jurisprudencia, llega a la conclusión de que debe practicarse tal inscripción, pero sin cancelar la anotación de prohibición, la cual subsistirá hasta que así lo acuerde la autoridad judicial competente.

Resolución de 12-7-2010  
(BOE 18-9-2010)  
Registro de Barbate

**VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS: ACTO REVELADOR DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

De conformidad con la legislación urbanística de Andalucía, debe confirmarse el criterio de la Registradora al exigir licencia o declaración de innecesariedad para inscribir una escritura por la que se vende una participación indivisa de una finca sobre la que antes se habían transmitido varias participaciones más, y en la que se había declarado una obra nueva consistente en una vivienda.

Resolución de 13-7-2010  
(BOE 18-9-2010)  
Registro de Cuenca

**INMATRICULACIÓN: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

Tratándose de un expediente de dominio de inmatriculación de finca, no es posible practicar la inmatriculación con una superficie distinta de la que aparece en la certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque en el auto se señale que según medición técnica esa superficie es diferente.

Resolución de 14-7-2010  
(BOE 20-9-2010)  
Registro de Puçol

**CONDICIONES RESOLUTORIAS: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.**

Para la cancelación por el procedimiento previsto en el artículo 82, párrafo quinto de la LH, de una condición resolutoria, debe haber transcurrido el plazo de prescripción de quince años, más el año adicional, contado desde la fecha en que, según el Registro, debió cumplirse la obligación garantizada.

Resolución de 15-7-2010  
(BOE 27-9-2010)  
Registro de Alcázar de San Juan, número 2

**SENTENCIA DECLARATIVA: FIRMEZA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

Para la inscripción de una sentencia declarativa del dominio será necesario que conste su firmeza, sin que quepa hablar de una firmeza especial «a efectos

registrales». También debe acompañarse la sentencia de instancia, y no sólo la de apelación. Igualmente deben recogerse todas las circunstancias personales de las partes. El principio de tracto exige que hayan sido parte en el proceso el cónyuge del titular registral, tratándose de un bien ganancial, y el titular de una anotación de derecho hereditario, en tanto ve afectado su derecho. No cabe cancelar anotaciones preventivas que ya están canceladas por caducidad.

Resolución de 16-7-2010

(BOE 18-9-2010)

Registro de A Coruña, número 2

#### DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

No es inscribible una sentencia judicial que declara la nulidad de una licencia de edificación, si en el procedimiento no han sido citados los titulares registrales actuales, ni tampoco se practicó la pertinente anotación preventiva de la demanda.

Resolución de 19-7-2010

(BOE 18-9-2010)

Registro de Ceuta

#### PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para discutir sobre la validez o procedencia de asientos ya practicados, dado que tales asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 20-7-2010

(BOE 18-9-2010)

Registro de Madridejos

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Cancelada por caducidad una anotación de embargo administrativo, no es posible despachar el mandamiento de cancelación por el que se ordena la purga de las cargas que en su momento eran posteriores en rango a la anotación ahora cancelada. La caducidad produce la eliminación de la anotación y hace que las posteriores mejoren su rango registral.

Resolución de 22-7-2010

(BOE 18-9-2010)

Registro de Almuñécar

#### SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN EN CASO DE AUTOPROMOCIÓN.

El Centro Directivo, tras hacer un repaso sobre el sentido y fundamento de la exigibilidad del seguro decenal, explica qué requisitos han de reunirse para

aplicar la excepción del autopromotor. Y aunque se admite en casos como los de la Comunidad Valenciana, no lo considera aplicable en un supuesto en el que dos matrimonios son titulares en *pro indiviso* de una finca en la que ya aparecía declarada una vivienda, declaran ahora obra nueva de otra vivienda en la misma finca, y sin que pacten una regulación específica de uso que permita entender que cada uno de ellos usa individualmente una vivienda distinta.

Resolución de 23-7-2010  
(BOE 18-9-2010)  
Registro de Vera

#### SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN EN CASO DE AUTOPROMOCIÓN.

El Centro Directivo, tras hacer un repaso sobre el sentido y fundamento de la exigibilidad del seguro decenal, explica qué requisitos han de reunirse para aplicar la excepción del autopromotor. Se aclara que es exigible el seguro en casos de ampliación de obra, siempre que la misma afecte a las viviendas. Y aunque se admite la excepción del autopromotor en casos como los de la Comunidad Valenciana, no lo considera aplicable en un supuesto en el que se trata de un edificio plurifamiliar de viviendas y locales, no existiendo los rasgos propios de la Comunidad Valenciana.

Resolución de 26-7-2010  
(BOE 18-9-2010)  
Registro de Albaida

#### SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN EN CASO DE AUTOPROMOCIÓN.

El Centro Directivo, tras hacer un repaso sobre el sentido y fundamento de la exigibilidad del seguro decenal, explica qué requisitos han de reunirse para aplicar la excepción del autopromotor. Se aclara que es exigible el seguro en casos de ampliación de obra, siempre que la misma afecte a las viviendas. Y aunque se admite la excepción del autopromotor en casos como los de la Comunidad Valenciana, no lo considera aplicable en un supuesto en el que se trata de un edificio plurifamiliar de viviendas y locales, no existiendo los rasgos propios de la Comunidad Valenciana, y en el que además las características arquitectónicas no permiten la existencia independiente de las respectivas viviendas. Por otro lado, en el caso concreto, los dos otorgantes de la finalización de obra acababan de adquirir la propiedad de las fincas en el número anterior de protocolo.

Resolución de 27-7-2010  
(BOE 20-9-2010)  
Registro de Burgo de Osma

#### HERENCIA YACENTE.

El Centro Directivo señala que para poder anotar un embargo trabado en un procedimiento judicial seguido contra la herencia yacente del titular regis-

tral, es preciso acreditar el fallecimiento del causante. También habrá que comprobar si el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva a la vista de los documentos presentados, o, en caso contrario, se ha designado un administrador judicial. En este sentido se aclara que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial.

Resolución de 16-8-2010

(BOE 27-9-2010)

Registro de La Unión, número 2

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

No es posible practicar una anotación preventiva de demanda si la misma no se ha dirigido contra los titulares registrales. Es éste uno de los extremos que comprende la calificación registral de documentos judiciales.

Resolución de 19 y 20-8-2010

(BOE 27-9-2010)

Registro de Madrid, número 27 y Álora

#### HERENCIA YACENTE.

Para determinar la posible inscripción de un auto recaído en procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral, habrá que comprobar si el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva a la vista de los documentos presentados, o, en caso contrario, se ha designado un administrador judicial. En este sentido se aclara que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial.