

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 8-5-2010
(*BOE* 16-7-2010)
Registro de Albaida

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. PATRIA POTESTAD PRORROGADA.

No puede considerarse falta de fundamentación la calificación registral que expresa sucintamente los hechos y fundamentos jurídicos que la motiva. Tratándose de una enajenación realizada por la madre de un incapaz en ejercicio de la patria potestad prorrogada, basta con que cuente con la autorización judicial prevista en el artículo 166 del Código Civil, sin que corresponda al Registrador el control de las medidas cautelares impuestas por el Juez de que se destine el dinero obtenido a determinados fines.

Resolución de 11-5-2010
(*BOE* 16-7-2010)
Registro de Roquetas de Mar, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: CADUCIDAD.

No puede cancelarse por caducidad la anotación de demanda que fue prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC y respecto a la que no se acredita que haya finalizado definitivamente el procedimiento judicial.

Resolución de 12-5-2010
(*BOE* 17-7-2010)
Registro de Denia, número 1

COMPRAVENTA: SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA.

La compraventa efectuada bajo la condición suspensiva de que el comprador encuentre en un determinado plazo financiación bancaria, es inscribible en tanto existe una causa que justifica esta condición, y que no infringe el artículo 1.115 del Código Civil, dado que éste sólo se aplica a las condiciones puramente potestativas.

Resolución de 13-5-2010

(BOE 16-7-2010)

Registro de Sagunto, número 1

PROPIEDAD HORIZONTAL. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

La pretensión de que una determinada parcela que está integrada en un edificio en propiedad horizontal, e inscrita en titularidad *ob rem* a favor de los dueños de diferentes departamentos privativos, pase a ser elemento común, no puede considerarse como una rectificación de un error, y requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio.

Resolución de 17 y 20-5-2010

(BOE 5 y 22-7-2010)

Registro de Madrid, número 39

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO.

Siguiendo la más reciente jurisprudencia del TS, el Centro Directivo señala que no puede considerarse como crédito refaccionario, a los efectos de practicar la correspondiente anotación preventiva, el que corresponde a un socio de una cooperativa que ha causado baja en la misma, respecto al reembolso de sus derechos y aportaciones a la misma.

Resolución de 19-5-2010

(BOE 5-7-2010)

Registro de Cuevas de Almanzora

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO.

No cabe inscribir una reparcelación urbanística que tiene sustento en un plan parcial, si de conformidad con el plan general de ordenación del municipio, y con arreglo a una disposición legal, el suelo afectado tiene el carácter de no urbanizable. El Registrador ha de calificar de acuerdo con la ley, entendiendo que en este concepto están también los planes generales de ordenación urbanística.

Resolución de 1-6-2010

(BOE 16-7-2010)

Registro de Corcubión

PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS.

La modificación de los estatutos de una propiedad horizontal cuyo objeto es añadir un artículo que permite la instalación de un extractor de humos en el local de planta baja, ha de considerarse un acto de la propia comunidad, sin que sea preciso el consentimiento individualizado de todos los titulares de los diferentes departamentos. En el caso de que alguno de los pisos pertenezca en régimen de gananciales a dos personas, deberán los cónyuges o los herederos de cada uno de ellos nombrar un representante que ejerza el voto en la junta.

Resolución de 2-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Almadén

TUTORES: CONFLICTO DE INTERESES. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL. MEDIOS DE PAGO.

Debe considerarse que existe conflicto de intereses cuando en la elevación a público de un contrato privado de compraventa, el comprador interviene en su propio nombre y, al mismo tiempo, como tutor de uno de los herederos del vendedor. Aun tratándose de dos cónyuges vecinos de Cataluña, hay que especificar que el régimen de separación de bienes que rige su matrimonio es el legal supletorio. Siendo los compradores casados en separación de bienes, ha de concretarse la participación indivisa que corresponde a cada uno, sin que por el hecho de estar casados se presuma que adquieren por mitad. Aunque se trata de una elevación a público de un documento privado, debe exigirse la constancia de los medios de pago del precio, de conformidad con la normativa vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura.

Resolución de 3-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Roses, número 1

RECTIFICACIÓN DE CABIDA EN JUICIO DECLARATIVO. DECLARACIÓN DE VOLUNTAD: ARTÍCULO 708 DE LA LEC.

Tratándose de la inscripción de una resolución judicial por la que se acuerda la elevación a público de un documento privado de segregación y venta, y siendo necesario para la segregación la previa inscripción de un exceso de cabida, es imprescindible que en el procedimiento se haya citado a los colindantes. El artículo 708 de la LEC debe interpretarse en el sentido de que sólo no será preciso el otorgamiento de escritura pública en los casos en que la única declaración de voluntad que exista en el negocio sea la del demandado, pero si además forma parte del mismo la voluntad del demandante, es necesario el otorgamiento de escritura, si bien ésta podrá otorgarse sólo con la intervención del demandante aportando el testimonio del auto judicial.

Resolución de 4-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Alicante, número 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL 1/2000, DE 7 DE ENERO

Frente al criterio aislado de la Resolución de 21 de julio de 2005, la Dirección General retorna a la doctrina sentada en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, luego recogida en diferentes resoluciones, anteriores y posteriores a la ya citada de 21 de julio de 2005. De esta forma se confirma la nota de calificación del Registrador por la que éste se había opuesto a la solicitud de cancelación por caducidad de una anotación de embargo que constaba prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la actual LEC. Se sostiene la plena aplicación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario y se exige para poder cancelar por caducidad la referida anotación que se acredite que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimana la anotación.

Resolución de 7-6-2010

(BOE 9-8-2010)

Registro de Lugo, número 1

CONCURSO DE ACREEDORES: EMBARGOS ORDENADOS EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

De conformidad con los artículos 24 y 55 de la Ley Concursal, y con la jurisprudencia de la Sala de Conflictos del TS, para que sea anotable un embargo trabado en procedimiento seguido por la Tesorería de la Seguridad Social, es necesario, además de que la providencia de apremio sea anterior al auto declarando el concurso, que se obtenga con carácter previo un pronunciamiento del Juzgado ante el que se sigue el concurso, aclarando que los bienes no son de los necesarios para la continuación de la actividad empresarial del concursado.

Resolución de 8-6-2010

(BOE 9-8-2010)

Registro de Olot

CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES DEL CONCURSADO.

De conformidad con los artículos 40 y siguientes de la Ley Concursal, en el caso del concurso voluntario, el concursado podrá enajenar bienes, con el consentimiento de los administradores concursales y sin necesidad de autorización judicial, siempre que se trate de actos inherentes a la continuación de la actividad empresarial.

Resolución de 9-6-2010

(BOE 9-8-2010)

Registro de Barcelona, número 21

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CLÁUSULA PENAL. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

Para que opere registralmente la resolución amparada por una condición inscrita, es preciso que conste el consentimiento de los titulares registrales del dominio y de cualesquiera otros derechos posteriores afectados por la resolución o la resolución judicial supletoria. Pero el principio de prioridad implica que tal exigencia no se extienda a titulares que adquieran su derecho de documentos presentados con posterioridad al requerimiento resolutorio. Lo que sí es imprescindible es que el vendedor consigne la totalidad del precio recibido a favor de esos titulares de derechos afectados, aunque existiere pactada cláusula penal, dado que su desenvolvimiento no podrá perjudicar a los titulares de derechos adquiridos sobre la finca.

Resolución de 10-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Valladolid, número 6

FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN.

Partiendo de que el sistema registral español es un sistema de folio real, y teniendo en cuenta, por tanto, la trascendental importancia que tiene la correcta identificación de la finca, no puede inscribirse un título que describe una finca registral con sustanciales diferencias con respecto a los datos obrantes en el Registro, en relación con la superficie, linderos y cuota del piso en la propiedad horizontal.

Resolución de 11-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de San Javier, número 1

DERECHO CONCURSAL INTERNACIONAL: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESPAÑOL DE RESOLUCIONES CONCURSALES DICTADAS POR JUZGADOS DE OTROS ESTADOS COMUNITARIOS.

La normativa aplicable con carácter preferente es el Reglamento del Consejo 1346/2000, de 29 de mayo, conforme al cual no es necesario obtener el previo *exequatur* para la plena eficacia de una resolución dictada por un Tribunal de un estado comunitario en otro estado de la Unión. Eso sí, corresponde al Registrador comprobar que en el caso concreto se dan los presupuestos necesarios para que dicho Reglamento sea de aplicación, así como exigir que el documento reúna los requisitos de contenido exigidos para la práctica de este tipo de asientos en la legislación española.

Resolución de 14-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Enguera

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Partiendo de que el sistema registral español es un sistema de folio real, y teniendo en cuenta, por tanto, la trascendental importancia que tiene la correcta identificación de la finca, no puede inscribirse un título que no describe las fincas, sino que respecto de estos extremos se complementa con una instancia privada. Sólo el titular registral o sus representantes pueden otorgar actos inscribibles. Los derechos que se constituyan o transmitan deben definirse con toda la minuciosidad que demanda el principio de especialidad.

Resolución de 15-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Valencia, número 7

TÍTULOS INSCRIBIBLES. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

No puede tener acceso al Registro el testimonio de un auto judicial de cuyo contenido no resulta referencia a finca alguna, y en el que tampoco se concreta el derecho respecto del que se solicita la inscripción. Los asientos ya practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no puede discutirse su validez a través del recurso gubernativo.

Resolución de 16-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Alicante, número 3

UNIONES DE HECHO: CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN.

En un convenio regulador de las relaciones paternofiliales aprobado judicialmente en un proceso de separación de una unión de hecho, se ha incluido la disolución del condominio existente entre los convivientes sobre una vivienda. Entiende el Centro Directivo que no cabe su inscripción porque este extremo no ha sido aprobado por el Juez. E incluso si contara con tal refrendo, tampoco sería inscribible sin el previo otorgamiento de la correspondiente escritura pública, que es el cauce documental adecuado para un negocio jurídico de carácter patrimonial, ajeno al régimen especial de la liquidación de las comunidades conyugales.

Resolución de 17-6-2010
(BOE 9-8-2010)
Registro de Álora

LICENCIA DE PARCELACIÓN: SILENCIO ADMINISTRATIVO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

La doctrina que ha venido sosteniendo la DGRN sobre la acreditación de la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo, ha de matizarse a la vista de la sentencia de la Sala tercera del TS de 28 de enero de 2009. De ahí que, para garantizar que no se haya obtenido una licencia contraria al planeamiento, es adecuado que el Registrador acuda al procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 18-6-2010

(BOE 9-8-2010)

Registro de Madrid, número 13

PROPIEDAD HORIZONTAL: ESTATUTOS.

Los Estatutos de la Propiedad Horizontal, siguiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, como las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, constando en los estatutos que los departamentos se destinarán a viviendas y locales, según lo previsto en el título constitutivo, y que cualquier modificación de la fachada requerirá acuerdo de la comunidad, no es inscribible el cambio de uso de local a vivienda con modificación de fachada, sin la pertinente autorización comunitaria.

Resolución de 19-6-2010

(BOE 9-8-2010)

Registro de Valencia de Don Juan

SOCIEDAD DE GANANCIALES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

Habiéndose inscrito una titularidad registral a nombre del esposo para su sociedad de gananciales, en los términos que resultaban del título, no cabe ahora rectificar ese asiento en virtud de un acta notarial otorgada por el marido, a la que se acompaña unos documentos que, a lo sumo, prueban que el mismo tenía vecindad civil catalana al tiempo de la celebración del matrimonio. Para rectificar la inscripción e inscribir a su nombre con carácter privativo, según el régimen de separación catalán, es preciso el consentimiento de la esposa o resolución judicial.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 29-7-2010

(BOE 12-8-2010)

Registro Mercantil de Palencia, número 2

PUBLICIDAD FORMAL. INTERÉS LEGÍTIMO DEL SOLICITANTE. PROTECCIÓN DE DATOS.

El Registrador ha de calificar si procede o no expedir la publicidad formal (si existe interés legítimo) y qué datos debe incluir o excluir en la información.

El interés legítimo ha de ser directo —en caso contrario ha de acreditarse el encargo—, conocido —es decir, acreditado o justificado, salvo en los casos

de autoridades, empleados o funcionarios en razón de su oficio o cargo—, legítimo —no contrario a derecho—, y patrimonial —el que lo solicita debe tener una relación patrimonial para la cual la información que solicita resulte relevante—. El interés legítimo en el Registro de la Propiedad ha de probarse a satisfacción del Registrador; en el Registro Mercantil se presume.

En cuanto a los datos, el registrador debe excluir de la información que suministra los sensibles de carácter personal o patrimonial carentes de trascendencia jurídica. Datos protegidos son todos aquellos que identifiquen o permitan identificar a la persona pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de otra índole o cuyo uso pueda constituir una amenaza para el individuo. Se trata de cualquier tipo de dato personal, íntimo o no, cuyo conocimiento por terceros pueda afectar a sus derechos, por lo que incluye también los datos personales públicos.

Los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no pueden ser objeto de publicidad formal. La publicidad registral debe ajustarse a la finalidad para la que está institucionalmente prevista: investigación jurídica, patrimonial y económica, pero no a la privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro.

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *DOGC*

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución 2.560 de 28-6-2010

(*DOGC* 30-7-2010)

Registro de San Cugat del Vallés, número 1

TRANSMISIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL. APORTACIÓN A SOCIEDAD MERCANTIL.

En Cataluña, a diferencia de lo previsto en la legislación común, sí que es necesario aportar el certificado de estado de pago de la cuota de gastos de la propiedad horizontal para inscribir una transmisión onerosa de la misma. Sin embargo hay que entender exceptuadas de esta obligación las operaciones societarias, como la de aportar finca a sociedad mercantil.

Resolución 2.758 de 20-7-2010

(*DOGC* 26-8-2010)

Registro de Sabadell, número 5

VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL: EXCESO DE CABIDA.

Para modificar la cabida de un elemento privativo de una propiedad horizontal, en tanto se afecta al título constitutivo, requiere el previo acuerdo de la comunidad, o procedimiento judicial dirigido frente a todos los titulares. No es idóneo a estos efectos un expediente de dominio en el que no se ha dado traslado a algunos de esos titulares.