

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 8-1-2010
(*BOE* 1-3-2010)
Registro de Requena

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. SEGREGACIÓN DE FINCA: LICENCIA.

Es necesario que se hagan constar todas las circunstancias personales del adquirente que determina el artículo 51.9 del RH. Si bien sólo es necesario que se señale en el testimonio del auto que se han realizado las notificaciones previstas en la ley, si se trata de un caso en el que la última inscripción de dominio es de menos de treinta años de antigüedad, debe constar que al menos una de las notificaciones a su titular se ha realizado personalmente. Si la reanudación del tracto afecta sólo a parte de la finca, debe acreditarse la licencia de segregación o la declaración de innecesariedad.

Resolución de 12-1-2010
(*BOE* 1-3-2010)
Registro de Santa Fe, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL. CALIFICACIÓN NEGATIVA: NOTIFICACIÓN POR FAX AL NOTARIO.

Aunque el fax no es el medio idóneo para notificar la calificación negativa, si se tiene en cuenta el sistema vigente de comunicación entre Notarios y Registradores, se podría admitir. Es imprescindible en la propiedad horizontal que los elementos privativos se identifiquen con un número correlativo.

Resolución de 13-1-2010
(BOE 1-3-2010)
Registro de Murcia, número 9

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA.

No es inscribible una sentencia sobre transmisión de ciertos derechos sobre una serie de fincas si las mismas ya no están inscritas a nombre de la persona frente a la que se ha tramitado el procedimiento, sin que quepa alegar que el documento se ha inscrito en otros Registros, ya que la autonomía e independencia del Registrador son claves de garantía de la seguridad jurídica.

Resolución de 16-1-2010
(BOE 8-3-2010)
Registro de Madrid, número 8

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

La rectificación del Registro al margen de los procedimientos previstos en el artículo 40 de la LH, sólo es viable cuando se aporten documentos auténticos que acrediten el cambio solicitado de forma fehaciente y al margen de la voluntad de los interesados. Pero no es admisible la modificación de la descripción de una finca que no está apoyada en este tipo de pruebas y que además provoca dudas en el Registrador respecto a la verdadera identidad de la finca.

Resolución de 18-1-2010
(BOE 8-3-2010)
Registro de Torrelaguna

TESTAMENTOS: INTERPRETACIÓN. LEGADOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL.

En el recurso gubernativo no pueden tenerse en cuenta documentos no aportados en el momento de verificarse la calificación recurrida. En la interpretación de un testamento, el objetivo es indagar sobre la verdadera voluntad del testador en el momento de su otorgamiento. Para ello pueden emplearse no sólo los métodos intrínsecos, sino también los extrínsecos. Ordenado un legado a favor de una fundación «en proceso de constitución», la duda de si la voluntad del testador era la de que el referido legado quede subordinado a la efectiva constitución de la fundación antes del fallecimiento del testador, o si por el contrario, lo que pretendía el difunto era que con cargo a los bienes legados se procediera a la constitución de la fundación en cuestión. La respuesta a este interrogante no puede quedar solventada con la decisión unilateral del heredero, sino que ha de seguirse un procedimiento declarativo. Las limitaciones del procedimiento registral impiden solucionar la duda interpretativa.

Resolución de 1-2-2010
(BOE 5-4-2010)
Registro de Córdoba, número 6

MENCIONES. DOBLE INMATRICULACIÓN.

Se debe reputar como una mención la expresión en una inscripción de que parte de la finca ha sido objeto de expropiación, aunque dicha expropiación no ha tenido acceso al Registro. Ello no obstante, si consta que esa porción expropiada está inmatriculada como finca independiente, no cabe cancelar la mención porque se produciría una doble inmatriculación.

Resolución de 2-2-2010
(BOE 5-4-2010)
Registro de Madrid, número 13

EXCESO DE CABIDA.

Para la inscripción de un acta de exceso de cabida, si el Registrador alega dudas sobre la identidad de la finca, dichas dudas habrían de ser demostradas. Si la finca colinda con vías públicas, debe constar que se ha notificado al ayuntamiento el correspondiente exceso.

Resolución de 3-2-2010
(BOE 5-4-2010)
Registro de Alcalá de Henares, número 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREHORIZONTALIDAD.

Cabe practicar la inscripción de una propiedad horizontal tumbada aunque uno de los elementos privativos no se va a construir en este momento, sino que se difiere su construcción hasta una fecha posterior.

Resolución de 12-2-2010
(BOE 24-4-2010)
Registro de Murcia, número 8

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO.

Cabe cancelar una hipoteca cambiaria aportando, no las cambiales, sino el certificado a que alude el artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque. El Registrador sustituto no puede oponer defectos no apreciados por el calificador.

Resolución de 17-2-2010

(BOE 24-4-2010)

Registro de Granollers, número 2

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

Constando una nota marginal de expedición de certificación para el procedimiento de ejecución, no es posible cancelar la hipoteca cambiaria, aunque haya transcurrido mucho tiempo desde la expedición de la referida certificación, dado que la mencionada nota no caduca como las anotaciones preventivas.

Resolución de 2-3-2010

(BOE 5-4-2010)

Registro de Benissa

NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

En ejecución de un procedimiento de disolución de condominio se solicita del Registrador mediante mandamiento judicial la expedición de certificación de dominio y cargas, pidiendo que se tome nota marginal de tal circunstancia para advertir de eventuales terceros posteriores. No es posible practicar tal nota marginal porque no existe una anotación de embargo a cuyo margen practicarla. La advertencia a los terceros se debe obtener mediante la anotación de la demanda.

Resolución de 3-3-2010

(BOE 5-4-2010)

Registro de Pilar de Horadada

DOCUMENTO PÚBLICO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

En virtud de meras fotocopias de documentos judiciales no cabe practicar operaciones registrales. Si un asiento está ya cancelado, no cabe discutir sobre la procedencia de tal cancelación.

Resolución de 4-3-2010

(BOE 5-4-2010)

Registro de Marbella, número 2

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN. NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

Inscrita una hipoteca unilateral ha de entenderse que recoge todos los elementos necesarios para su constitución, sin perjuicio de los efectos propios de la aceptación. Constando a su margen nota expresiva de la expedición de certificación para el procedimiento de ejecución, no cabe practicar la cancelación de la hipoteca por el procedimiento especial que prevé el párrafo segundo del artículo 141 de la LH.

Resolución de 5-3-2010

(BOE 5-4-2010)

Registro de Valladolid, número 5

**RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL. NIF DE LOS INTERVINIENTES.
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO.**

Cualesquiera que sean las circunstancias de los intervinientes, cuando se expresa el régimen económico-matrimonial de los mismos ha de manifestarse si es un régimen legal o pactado. Es necesario hacer constar el NIF de los representados y de los representantes que intervienen y comparecen en la escritura. El control registral de los medios de pago impide inscribir una escritura en la que parte del precio se dice haber pagado en ciertas fechas, pero sin expresar si lo ha sido en efectivo o mediante otros medios diferentes.

Resolución de 8-3-2010

(BOE 24-4-2010)

Registro de Málaga, número 3

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJERCICIO.

Para inscribir una resolución derivada de una condición inscrita, puede bastar un acta notarial de requerimiento en la que no ha habido oposición, aunque la diligencia se haya entendido con la esposa del interesado, aunque lo adecuado es que se advierta de la obligación de hacerle llegar la misma.

Resolución de 9-3-2010

(BOE 24-4-2010)

Registro de Andújar

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJERCICIO.

Se pretende ejercitar una condición resolutoria amparada por una condición resolutoria, provocando la resolución del derecho de superficie cedido, sobre el que además están constituidas una hipoteca y dos anotaciones de embargo. No es posible acceder a esta pretensión si no se acredita que los titulares de los derechos afectados han prestado su consentimiento.

Resolución de 10-3-2010

(BOE 24-4-2010)

Registro de Zaragoza, número 13

EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS.

No es posible inscribir un exceso de cabida sobre una finca, en tanto resultan dudas fundadas sobre la identidad de la finca, puesto que, por un lado, la finca se inmatriculó con base en una certificación catastral, y, por otro, en la descripción actual se incluyen en el interior de la finca elementos que antes aparecían como linderos.

Resolución de 11-3-2010
(BOE 24-4-2010)
Registro de Manises

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: CANCELACIÓN.

Practicada una anotación de embargo preventivo a favor de la administración tributaria, no es posible cancelarla por caducidad por haber transcurrido el plazo de seis meses previsto en la LGT, dado que este plazo es de duración de la medida cautelar, pero no de caducidad de la anotación. Tampoco cabe acceder a la cancelación aportando un genérico certificado de que el titular registral carece de deudas tributarias.

Resolución de 12-3-2010
(BOE 24-4-2010)
Registro de Coria

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN DOCUMENTO PRIVADO. DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.

Se dicta sentencia ordenando la elevación a público de un acuerdo particional de los herederos disolviendo la comunidad existente entre ellos sobre ciertas fincas. La Dirección General estima que es necesario el otorgamiento de la pertinente escritura pública en aplicación del artículo 708 de la LEC. Lo que sí es admisible es que se verifique la disolución de condominio directamente en el proceso particional.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resoluciones de 4 y 5-2-2010
(BOE 24-4-2010)
Registro Mercantil de Segovia

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Después de repasar el régimen de la inscripción de los contratos de arrendamiento financiero, la Resolución señala que, conforme a la regla 15 de la Instrucción de la DGRN, de 3 de diciembre de 2002, pueden anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, aunque la anotación quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en el caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago del precio.

El hecho de que en este caso el anotante del embargo sea el propio arrendador financiero, que cuenta con otras opciones ante el impago como la inme-