

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por Juan José JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por Basilio Javier AGUIRRE FERNÁNDEZ

Resolución de 21-2-2006

(BOE 4-4-2006)

Registro de la Propiedad de Eivissa, número 2

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 desde el año 1995. 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 23-2-2006

(BOE 6-4-2006)

Registro de la Propiedad de Paterna, número 2

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: PARCELACIONES URBANÍSTICAS. LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO: FORMA DE ACREDITARLO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

Considerando que el Registrador no puede, al realizar la calificación, tener en cuenta informaciones obtenidas por medio de indagaciones que en

ningún caso debe realizar, o fruto de sus conocimientos personales, en la mayoría de las ocasiones, acreditado el transcurso del plazo legalmente establecido para la concesión de la licencia de parcelación por silencio administrativo, no tendrá elementos de juicio suficientes para estimar si el derecho obtenido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que habrá de considerar concedida la correspondiente licencia. Será la Administración la que, por vía judicial, impugne la validez de dicha licencia y solicite del Juez la adopción de las pertinentes medidas que impidan que la inscripción desliece todos sus efectos.

Resolución de 23-2-2006

(BOE 4-4-2006)

Registro de la Propiedad de San Feliu de Llobregat, número 2

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 sendas anotaciones de embargo que constaban prorrogadas desde los años 1986 y 1988, respectivamente. Se sostiene la plena aplicación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario y se exige, para poder cancelar por caducidad las referidas anotaciones, que se acredite que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimanen.

Resolución de 24-2-2006

(BOE 4-4-2006)

Registro de la Propiedad de Getafe, número 1

TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. FORMA DE EMPLAZAMIENTO EN JUICIO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

Para poder inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado en procedimiento judicial, hallándose fallecido el vendedor y su herencia en situación de herencia yacente, no es suficiente haber dirigido la demanda contra los herederos desconocidos del mismo, sino que se requiere que el Juez adopte las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, designando un administrador que la represente y con quien sustanciar entretanto el procedimiento. En caso contrario, no se garantiza a los eventuales causahabientes del titular registral la posibilidad de intervenir en el procedimiento, y la resolución judicial así dictada incurriría en vicio de incongruencia con el procedimiento del que dimana, vicio que sí está sometido a la calificación del Registrador.

Resolución de 24-2-2006
(BOE 2-5-2006)

Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: CASOS EN QUE PROCEDE. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: CASOS EN QUE PROCEDE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: CASOS EN QUE PROCEDE.

Reiterando la doctrina consolidada en anteriores fallos, el Centro Directivo considera que no procede la inscripción de un Auto Judicial dictado en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando el promotor de dicho expediente es el heredero del último titular registral, dado que no puede tal caso tener la consideración de auténtica interrupción del tracto y tener el cauce del expediente de dominio a estos efectos carácter de procedimiento excepcional. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el Registrador puede calificar la congruencia entre el procedimiento y el mandato judicial de él derivado, sin que ello signifique cuestionar la validez de fondo del fallo.

Resolución de 25-2-2006
(BOE 6-4-2006)

Registro de la Propiedad de Mijas, número 2

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN. INADMISIÓN.

Se acuerda la inadmisión del recurso interpuesto ante la Dirección General, dado que no se ha aportado, después de haberlo requerido así el Registrador recurrido, el original o testimonio del título calificado y la acreditación de la representación que ostenta la sociedad recurrente.

Resolución de 27-2-2006
(BOE 10-4-2006)

Registro de la Propiedad de Vinaros

ANOTACIÓN PREVENTIVA: ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE INSCRIBIR. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES: PRINCIPIOS DE LEGITIMACIÓN, DE TRACTO SUCESIVO Y DE PRIORIDAD REGISTRAL. LA BUENA O MALA FE NO ES CONTROLABLE A TRAVÉS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: NO ES MEDIO ADECUADO PARA LA ANULACIÓN DE ASIENTOS YA PRACTICADOS.

Figurando la finca inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se ha seguido el procedimiento, los principios de interdicción de la indefensión, de legitimación registral y de tracto sucesivo obligan al Registrador a rechazar la práctica de la anotación solicitada, estando esta cuestión dentro del ámbito al que se extiende la calificación registral de los documentos judiciales conforme al artículo 100 del RH. El principio de prioridad registral impide tomar en consideración al calificar un documento, otros que hayan sido presentados con posterioridad. La buena fe del titular registral se presume siempre —art. 34 de la LH— y la desvirtuación de esta presunción sólo compete al ámbito jurisdiccional y no al de la calificación registral. El recurso contra la calificación del Registrador no es cauce adecuado para obtener la anulación de asientos ya practicados.

Resolución de 28-2-2006

(BOE 6-4-2006)

Registro de la Propiedad de Oviedo, número 4

TRACTO SUCESIVO: FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL. ACREDITACIÓN DE QUIÉNES SON SUS HEREDEROS. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

El principio de tutela de la autonomía privada y de interdicción de la indefensión procesal exige que, no constando el consentimiento del titular registral en documento auténtico, para cancelar la inscripción de su derecho el referido titular registral haya tenido al menos la posibilidad legal de intervenir en el procedimiento judicial seguido al efecto, y si el mismo ha fallecido es necesario aportar la copia del testamento o declaración de herederos intestados para acreditar que todos los que tengan tal condición han sido oportunamente llamados al citado procedimiento.

Resolución de 1-3-2006

(BOE 8-4-2006)

Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canarias, número 5

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: EL REGISTRO DE ENTRADA DEL COLEGIO NOTARIAL NO ENTRA DENTRO DE LOS ALUDIDOS EN EL ARTÍCULO 38.4 DE LA LEY 30/1992, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE RJA E Y PAC. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA Y REQUISITOS. HERENCIA. NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA. PARTICIÓN DE HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO.

El procedimiento registral puede calificarse como un procedimiento de naturaleza administrativa con algunos matices y se exige el cumplimiento de todas las garantías y formalidades derivadas de los artículos 24 y 149 de la Constitución. No es posible admitir como fecha de presentación del recurso contra la calificación la de entrega del mismo en el registro de entrada del Colegio Notarial, en tanto éste no es equiparable a estos efectos a los registros públicos mencionados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviem-

bre, de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y del Procedimiento Administrativo Común. La calificación que realiza el Registrador ha de ser siempre y en todo caso verificada en tiempo y forma, con todos los requisitos que la Ley exige y ha de tener carácter unitario. Considerando que la legítima puede conceptuarse en el Derecho Común como una *pars bonorum*, resulta imprescindible, habiendo sobrevivido la madre legitimaria del causante, aunque después haya fallecido, que intervengan en la partición de la herencia los que acrediten ser causahabientes de dicha legitimaria.

Resolución de 2-3-2006

(BOE 6-4-2006)

Registro de la Propiedad de Illescas, número 1

DOCUMENTO JUDICIAL: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL A EFECTOS DE PRACTICAR INSCRIPCIONES DEFINITIVAS.

Mientras una resolución judicial no es firme, no cabe practicar como consecuencia de su ejecución provisional otro asiento que la anotación preventiva, de conformidad con el artículo 524.4 de la LEC. Deben entenderse firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado, sin que quepa hablar de un concepto distinto de firmeza a efectos registrales.

Resolución de 3-3-2006

(BOE 6-4-2006)

Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar

COMUNIDAD: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: SITUACIÓN DE COEXISTENCIA DE USUFRUCTUARIO CON NUDO PROPIETARIO Y TITULARES DEL PLENO DOMINIO SOBRE DISTINTAS PARTICIPACIONES INDIVISAS DEL MISMO BIEN. EXISTENCIA DE CAUSA LÍCITA.

Sostiene el Centro Directivo que, sin necesidad de entrar en consideraciones sobre la naturaleza jurídica de la especial situación de cotitularidad sobre la finca, es válido e inscribible el negocio con causa onerosa por el que se acuerda la extinción del usufructo a cambio de una contraprestación.

Resolución de 4-3-2006

(BOE 8-4-2006)

Registro de la Propiedad de Santa Pola

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 varias anotaciones de embargo que constaban prorrogadas desde antes de la entrada en vigor de la LEC. Se sostiene la plena aplicación del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario y se exige para poder cancelar por caducidad las referidas anotaciones que se acredite que han transcurrido seis meses desde que haya recaído resolución judicial firme que ponga fin al procedimiento del que dimanar.

Resolución de 8-3-2006

(BOE 7-4-2006)

Registro de la Propiedad de Sueca

EJECUCIÓN: ORDINARIA: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA. EFICACIA AUTOMÁTICA Y EX TUNC DE LA CADUCIDAD. IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Habiendo caducado la anotación de embargo practicada a resultados del procedimiento de ejecución cuando el mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la misma anotación se presenta en el Registro, no es posible acceder a tal cancelación de asientos posteriores, dado que el efecto automático de la caducidad provoca que los referidos asientos posteriores mejoren su rango jurídico al dejar de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora caducada.

Resolución de 9-3-2006

(BOE 14-4-2006)

Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE APREMIO TRAMITADO POR UN AYUNTAMIENTO EN EL QUE SE ORDENA EL EMBARGO DE BIENES RADICANTES EN OTRO MUNICIPIO. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: COMPETENCIA DEL ÓRGANO.

Con arreglo al artículo 8 de la Ley de Haciendas Locales carece un Ayuntamiento de competencia para realizar actuaciones de recaudación ejecutiva respecto de bienes radicantes en otros municipios. En consecuencia, no cabe anotar el embargo trabado en expediente administrativo seguido por un Ayuntamiento sobre una finca ubicada en otro término municipal, siendo este extremo —competencia del órgano administrativo que expide el documento— uno de aquéllos a los que se extiende la calificación registral de los documentos administrativos.

Resolución de 10-3-2006

(BOE 25-4-2006)

Registro de la Propiedad de Inca, número 2

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA: SÓLO ES ADMISIBLE EN CASOS CUYO OBJETO PUEDA PROVOCAR UNA ALTERACIÓN DEL CONTENIDO DEL REGISTRO.

Aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por el propio Centro Directivo, a lo más que puede llegarse es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral. No cabe practicar anotación de demanda que sólo pretende la condena al pago de una cantidad de dinero.

Resolución de 11-3-2006

(BOE 18-4-2006)

Registro de la Propiedad de Puentearreas

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULO PREVIO ELABORADO *AD HOC* Y CON LA EXCLUSIVA FINALIDAD DE OBTENER LA INMATRICULACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ASPECTOS A LOS QUE SE EXTIENDE.

La simple sospecha de que el título por el que se acredita la previa adquisición del ahora transmitente ha sido elaborado exclusivamente a los efectos de obtener la pertinente inmatriculación, encubriendo una transmisión meramente instrumental, no puede ni debe bastar para suspender la inscripción. Pero cuando tal circunstancia resulta paladinamente de los propios documentos calificados —el documento fehaciente que se usa como título previo lo constituye una escritura autorizada por el mismo Notario que autoriza el documento inmatriculador el mismo día en que éste se autorizó y por las mismas personas, sólo que cambiando la condición de transmitentes y adquirentes— sí que debe el Registrador negar la inmatriculación de la finca.

Resolución de 13-3-2006

(BOE 25-4-2006)

Registro de la Propiedad de Cebreros

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: PARCELACIONES URBANÍSTICAS. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE AL TIEMPO DE OTORGARSE LA ESCRITURA.

Otorgada una escritura de segregación de una finca en 1979, debe aplicarse en su calificación la legislación vigente en aquella fecha. Si con arreglo a la misma se puede considerar que se verificó una parcelación urbanística ilegal procede la suspensión de su acceso al Registro, sin perjuicio de que el Registrador pueda optar por la remisión a las autoridades competentes en los términos establecidos en los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Resolución de 14-3-2006

(BOE 18-4-2006)

Registro de la Propiedad de Pilar de la Horadada

EJECUCIÓN: ORDINARIA: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA. EFICACIA AUTOMÁTICA Y *EX TUNC* DE LA CADUCIDAD. IMPROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

Habiendo caducado la anotación de embargo practicada a resultados del procedimiento de ejecución cuando el mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la misma anotación se presenta en el Registro, no es posible acceder a tal cancelación de asientos posteriores, dado que el efecto automático de la caducidad provoca que los referidos asientos posteriores mejoren su rango jurídico al dejar de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora caducada. Las anotaciones prorrogadas en virtud de mandamientos presentados después de la entrada en vigor de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil caducan automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que hayan sido prorrogadas.

Resolución de 15-3-2006

(BOE 18-4-2006)

Registro de la Propiedad de Madrid, número 2

DOCUMENTOS PÚBLICOS: INTEGRIDAD. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA. INSCRIPCIONES PARCIALES. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL TITULAR REGISTRAL. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RETRACTO EN CASO DE TRANSMISIÓN DE UNA MITAD INDIVISA.

No es exigible legalmente que todas las páginas de un mandamiento judicial estén selladas y rubricadas por el Secretario, pero el Registrador puede suspender la inscripción si alberga dudas razonables sobre la autenticidad de dichas hojas. Si resulta del mandamiento la firmeza actual de la resolución judicial, no será obstáculo a la inscripción el que se manifieste que en el momento de dictarla dicha resolución era recurrible. Hallándose el usufructo inscrito a nombre de persona distinta del demandado, puede practicarse la inscripción respecto de la nuda propiedad porque en este caso el despacho parcial no perjudica a nadie. Si del mandamiento no resultan todas las circunstancias personales del titular registral, el defecto puede subsanarse mediante instancia privada con firma legitimada. La transmisión por negocio oneroso *inter vivos* de la mitad indivisa de una finca urbana se halla sujeta a retracto arrendaticio conforme al artículo 25 de la LAU.

Resolución de 16-3-2006

(BOE 25-4-2006)

Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1

EXPEDIENTE DE DOMINIO: REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO E INMATRICULACIÓN DE FINCA. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: NECESIDAD DE LICENCIA.

Puede entenderse que existe verdadera interrupción del tracto sucesivo cuando falta por inscribir el título por el que se adjudicó parte de una finca

al causante cuyos herederos vendieron a quien ahora promueve el expediente. Si lo que se pretende es reanudar el tracto sólo respecto a parte de una finca, no es procedente tramitar el expediente con finalidad inmatriculadora, sino que habrá de ordenarse en el auto que se dicte la segregación de esa parte de finca con la pertinente licencia urbanística.

Resolución de 17-3-2006

(BOE 18-4-2006)

Registro de la Propiedad de Cistierna

RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Cancelada una inscripción de hipoteca, no es posible practicar una nota marginal de las previstas en el artículo 142 de la LH. No puede discutirse a través del recurso gubernativo la corrección de la cancelación ya practicada. Cancelada una inscripción cesan todos sus efectos y se presume, y así lo dispone el artículo 97 de la LH, extinguido el derecho a que la misma se refería.

Resolución de 18-3-2006

(BOE 25-4-2006)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6

ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO: AMPLIACIÓN DE EMBARGO. RECURSO CONTRA CALIFICACIÓN: NO ES CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA VALIDEZ DE ASIEN TOS PRACTICADOS.

Reitera la Dirección General la doctrina sentada en Resoluciones anteriores acerca de la posibilidad, conforme a los preceptos de la LEC, de hacer constar la ampliación de un embargo anotado cuando ésta se refiera a las cantidades por intereses y costas aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona distinta de aquella contra la que se siga el procedimiento, salvo en el excepcional supuesto en que la finca haya sido adquirida por un tercero en otra adjudicación judicial. Habiéndose practicado con anterioridad la cancelación de la anotación del embargo que ahora se amplía, no cabe discutir por medio del recurso gubernativo la procedencia o improcedencia de dicha cancelación practicada, cuestión sólo dilucidable a través del oportuno procedimiento judicial declarativo.

Resolución de 22-3-2006

(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Nules, número 2

DOBLE INMATRICULACIÓN: SUBSISTENCIA DE LOS DISTINTOS ASIEN TOS PRACTICADOS EN EL HISTORIAL DE LA FINCA REGISTRAL TITULARIDAD DEL DEMANDADO VENCIDO EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

La doble inmatriculación, una vez resuelta judicialmente la titularidad que debe prevalecer, lleva consigo la necesidad de cerrar el historial registral de la finca perteneciente al demandado vencido en el procedimiento. Existiendo sendas anotaciones preventivas incluidas en ese historial registral, sólo cabe cancelar la primera de ellas, anotación de prohibición de disponer ordenada en un proceso penal, en tanto el Ministerio Fiscal, como representante del interés público amparado por dicha anotación, ha sido debidamente citado en el procedimiento de doble inmatriculación. No así la anotación de embargo cuyo titular no ha sido llamado a dicho procedimiento de doble inmatriculación, ni de forma directa mediante la pertinente citación, ni por haber tenido conocimiento de la demanda a través de su anotación, dado que no se adoptó dicha medida cautelar.

Resolución de 23-3-2006

(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 1

EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. CATASTRO: VALOR DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

CATASTRO: VALOR DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL. EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Existiendo diferencias en los datos relativos a linderos y números de parcela entre el contenido del Registro y la certificación catastral descriptiva y gráfica con la que se acredita un exceso de cabida cuya inscripción se pretende, son justificadas las dudas fundadas del Registrador acerca de la identidad de la finca y procede suspender la inscripción de tal exceso. Y es que debe resultar absolutamente indubitado que el exceso de cabida es exclusivamente una rectificación de un erróneo dato registral referido a la superficie de la finca, y que, por el contrario, no se trata de una inmatriculación y agrupación encubiertas.

Resolución de 28-3-2006

(Corrección de Errores. Resolución de 17-2-2006)

(BOE 21-4-2006)

Registro de la Propiedad de Marbella, número 2

PRÓRROGA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CUYA PRÓRROGA CONSTA PRACTICADA REGISTRALMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC. IMPROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE LA MISMA.

Ante la inseguridad jurídica creada por la propia DGRN, esta Resolución aclara —se espera definitivamente—, el criterio de seguir, que no es otro que el que ya mantenía la Instrucción, número 12 de diciembre de 2000: No cabe la cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada registralmente antes de la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la LH, sometida a la prórroga indefinida del artículo 199.2 del RH, sin

perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se puede solicitar su cancelación.

Resolución de 3-4-2006
(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, número 2

RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA. ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA.

RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA. ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA.

LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA.

CANCELACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA. ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA.

ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA: NO ES POSIBLE SI LA ANOTACIÓN ESTÁ YA CANCELADA. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIEN TO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: ARTÍCULO 97 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Hallándose cancelada una anotación preventiva de embargo y sus sucesivas prórrogas, no cabe ahora discutir por medio de recurso gubernativo la procedencia de dicha cancelación, en tanto los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales. Tampoco es posible solicitar

la prórroga de la anotación ya cancelada, ya que la prórroga sólo es por naturaleza predicable de asientos en vigor.

Resolución de 4-4-2006

(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2

GANANCIALES: RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LOS BIENES YA INSCRITOS. ESTADO CIVIL: ACREDITACIÓN DEL MISMO A LOS EFECTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

ESTADO CIVIL: ACREDITACIÓN DEL MISMO A LOS EFECTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. GANANCIALES: RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LOS BIENES YA INSCRITOS. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. ESTADO CIVIL: ACREDITACIÓN DEL MISMO A LOS EFECTOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. GANANCIALES: RECTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LOS BIENES YA INSCRITOS.

Apareciendo una finca inscrita en el Registro como ganancial, no cabe ahora rectificar dicho carácter por la mera manifestación de ambos cónyuges de que a la fecha de la adquisición se hallaban solteros. Debe acreditarse tal circunstancia con el oportuno certificado de matrimonio expedido por el Registro Civil.

Resolución de 5-4-2006

(BOE 27-5-2006)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES: REQUISITOS SEGÚN LOS CASOS. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: INTERDICCIÓN DE LA INDEFENSIÓN.

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: INTERDICCIÓN DE LA INDEFENSIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES: REQUISITOS SEGÚN LOS CASOS.

La anotación preventiva de demanda es una medida cautelar de naturaleza registral que, además de su función defensiva de enervar la fe pública registral frente a ulteriores adquirentes, tiene una finalidad ofensiva que permite la cancelación de los asientos que se practiquen con posterioridad a la misma, pero siempre teniendo en cuenta los límites que la cosa juzgada impone a la sentencia que culmina el procedimiento iniciado con la demanda anotada. Partiendo de esta premisa, el artículo 198 del Reglamento Hipotecario permite cancelar, en virtud de la misma sentencia o de mandamiento judicial al efecto, los asientos registrales asentados en fecha posterior a la de la anotación de la demanda. Sin embargo, como el propio precepto dispone en el párrafo cuarto, si esos asientos posteriores se han practicado en virtud de títulos de fecha anterior a la de la propia anotación, sólo procederá su

cancelación en vía de ejecución de sentencia con los trámites que en el mismo se detallan.

Resolución de 5-4-2006

(BOE 27-5-2006)

Registro de la Propiedad de Granada, número 2

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: MOMENTO PROCESAL OPORTUNO PARA LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL DEMANDADO.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: MOMENTO PROCESAL OPORTUNO PARA LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL DEMANDADO.

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: MOMENTO PROCESAL OPORTUNO PARA LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE DEL DEMANDADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Para cancelar una inscripción de dominio de una finca inscrita a favor de dos cónyuges con carácter ganancial ordenada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes, es imprescindible —por exigencias derivadas del principio constitucional de tutela judicial efectiva— que al cónyuge de la procesada le haya sido comunicada la tramitación del referido procedimiento, en lo atinente a las consecuencias civiles del mismo, antes de su terminación por sentencia, sin que baste la notificación posterior de esta última.

Resolución de 5-4-2006

(BOE 27-5-2006)

Registro de la Propiedad de Santander, número 4

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.

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

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

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

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 6-4-2006

(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Cartagena, número 3

MENCIONES: CONCEPTO. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIENTO YA PRACTICADO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIENTO YA PRACTICADO. MENCIONES: CONCEPTO. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES EL CAUCE ADECUADO PARA DISCUTIR LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE UN ASIENTO YA PRACTICADO. MENCIONES: CONCEPTO.

El concepto de mención a que alude nuestra legislación hipotecaria ha de venir referido a derechos, cargas o afecciones, sin que tengan la consideración de tal la mera alusión en el cuerpo de una inscripción a meros datos de hecho. La rectificación o cancelación de un asiento no puede llevarse a efecto sin el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial firme emanada de un procedimiento con la debida intervención de dicho titular, sin que pueda utilizarse la vía del recurso gubernativo para lograr la cancelación de asientos que se estimen indebidamente practicados.

Resolución de 6-4-2006

(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Eibar

SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. NOVACIÓN. AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: EFECTOS. CANCELACIÓN PARCIAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

NOVACIÓN. SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: EFECTOS. CANCELACIÓN PARCIAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: EFECTOS. SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. NOVACIÓN. CANCELACIÓN PARCIAL. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

CANCELACIÓN PARCIAL. SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. NOVACIÓN. AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: EFECTOS. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. SUBROGACIÓN DE HIPOTECA. NOVACIÓN. AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO: EFECTOS. CANCELACIÓN PARCIAL.

En un caso de ampliación de hipoteca, dentro de una operación de subrogación con novación de dicho préstamo hipotecario, ha de entenderse suficientemente cumplido el principio de especialidad a los efectos de la fijación del alcance de la referida ampliación en los términos mantenidos por la doctrina de la propia Dirección General, aclarando que la «responsabilidad hipotecaria correspondiente al capital ampliado será en cuanto a intereses, costas y gastos, la que, en proporción corresponda a dicho capital». Igualmente se sostiene que no es obstáculo para la inscripción el que se lleve a cabo una reducción de la cifra fijada en la hipoteca preexistente para la cobertura de costas y gastos, sin que para esa cancelación parcial sea preciso la expresión de un consentimiento específico a tal efecto.

Resolución de 7-4-2006
(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Almedralejo

RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR. SUSPENSIÓN DE PAGOS: CAPACIDAD DE OBRAR DEL SUSPENSO DESPUÉS DE APROBADO EL CONVENIO.

SUSPENSIÓN DE PAGOS: CAPACIDAD DE OBRAR DEL SUSPENSO DESPUÉS DE APROBADO EL CONVENIO. RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR.

El Registrador debe ceñir su informe a cuestiones de mero trámite sin posibilidad de añadir nuevos argumentos ni consideraciones respecto a lo recogido en su nota de calificación. La aprobación del convenio de la suspensión de pagos pone fin al expediente, con la consecuencia de que el deudor recobra de nuevo su plena libertad de actuación, salvo que el convenio pactado le haya impuesto alguna limitación en su capacidad de obrar, limitación que en todo caso ha de ser interpretada de forma restrictiva.

Resolución de 7-4-2006
(BOE 29-5-2006)

Registro de la Propiedad de Eibar

RECURSO GUBERNATIVO. PROPIEDAD HORIZONTAL. SITUACIONES ANTERIORES A LA LEY DE 1960. PRINCIPIO DE ROGACIÓN. APERTURA DE FOLIO INDEPENDIENTE A LOS PISOS O LOCALES DE UN EDIFICIO.

PROPIEDAD HORIZONTAL. SITUACIONES ANTERIORES A LA LEY DE 1960. APERTURA DE FOLIO INDEPENDIENTE A LOS PISOS O LOCALES DE UN EDIFICIO. RECURSO GUBERNATIVO. PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. SITUACIONES ANTERIORES A LA LEY DE 1960. APERTURA DE FOLIO INDEPENDIENTE A LOS PISOS O LOCALES DE UN EDIFICIO. RECURSO GUBERNATIVO.

No pueden ser tenidos en consideración, a la hora de resolver el recurso, documentos que no se pusieron de manifiesto a la Registradora al tiempo de la calificación recurrida. Se reitera que la funcionaria debe ceñir su informe a cuestiones de mero trámite sin posibilidad de añadir nuevos argumentos ni consideraciones respecto a lo recogido en su nota de calificación. Las exigencias del principio de rogación determinan que no pueda el Registrador de oficio —en aras a una mayor claridad en el contenido de los libros registrales— abrir folio independiente a alguno de los pisos o locales si en la inscripción del edificio matriz no consta la constitución del régimen de propiedad horizontal o, al menos, todos los datos precisos para su configuración, especialmente la cuota de participación en elementos comunes. No cabe aplicar mecánicamente las normas de la Ley de Propiedad Horizontal a situaciones de hecho anteriores a su entrada en vigor, debiéndose analizar si tal situación de hecho implica una absoluta identidad de razón con las normas que la citada Ley recoge. En consecuencia no cabe exigir el consentimiento de todos los titulares de las unidades que integran el edificio para la agrupación de los folios abiertos incorrectamente en su día a algunos departamentos del edificio cuando, ni se afecta a la configuración del conjunto del edificio ni se altera al régimen de mayorías, puesto que no están fijadas cuotas de participación de los diferentes departamentos.

Resolución de 19-4-2006

(BOE 30-5-2006)

Registro de la Propiedad de Bilbao, número 7

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO, TRAMITACIÓN, INFORME DEL REGISTRADOR. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO, FORMAS DE NOTIFICARLA, CALIFICACIONES SUCESIVAS. HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES. LEGISLACIÓN SOBRE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO, FORMAS DE NOTIFICARLA, CALIFICACIONES SUCESIVAS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO, TRAMITACIÓN, INFORME DEL REGISTRADOR. HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES. LEGISLACIÓN SOBRE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.

HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO, FORMAS DE NOTIFICARLA, CALIFICACIONES SUCESIVAS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO, TRAMITACIÓN, INFORME DEL REGISTRADOR. LEGISLACIÓN SOBRE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR.

LEGISLACIÓN SOBRE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR. HIPOTECA: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES. CALIFICACIÓN REGISTRAL: ÁMBITO, FORMAS DE NOTIFICARLA, CALIFI-

CACIONES SUCESIVAS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO, TRAMITACIÓN, INFORME DEL REGISTRADOR.

El Centro Directivo considera que corresponde a su propia competencia la resolución de un caso que afecta a la aplicación de normas tributarias emanadas de una Diputación Foral Vasca, dado que este tipo de normas no se pueden considerar Derecho Civil Foral. Si realmente se tratara de una calificación registral, basada en la aplicación de normas forales, la competencia para la resolución del recurso gubernativo se agotaría en el ámbito de los órganos jurisdiccionales de dicha Comunidad Autónoma. Se abordan igualmente aspectos formales del procedimiento registral, insistiéndose en conclusiones ya sentadas en anteriores fallos. Así, se recuerda que no es el fax un medio adecuado para notificar la calificación registral desfavorable, puesto que no permite dejar constancia de la recepción por el destinatario de dicha calificación. En aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se recuerda que el Registrador sólo tiene opción de rectificar su calificación a la vista de las alegaciones hechas por el recurrente dentro de los cinco días previstos en dicha norma y siempre sin posibilidad de añadir otros defectos no consignados en la primigenia nota. Igualmente la actual redacción del párrafo quinto del citado artículo 327 impide al Registrador dar traslado del recurso gubernativo a otras personas que no sean el Notario autorizante o la Autoridad Judicial o Administrativa que expidió el título. La función del informe que ha de emitir el Registrador en la tramitación del recurso es exclusivamente la de aclarar los particulares necesarios del expediente y en ningún caso puede contener nuevas alegaciones frente a las expuestas por el recurrente. El Registrador carece de facultad para cuestionar en el ámbito de su calificación la validez de normas reglamentarias que supuestamente pudieran ser contrarias a la ley. Respecto a las cláusulas no inscribibles de una escritura de préstamo hipotecario ha de diferenciarse entre las que no lo son, simplemente por carecer de trascendencia real —el Registrador se limitará a declarar su no inscribibilidad por tal motivo—, y aquellas otras que sí tienen trascendencia real, pero que se consideran no inscribibles por otras causas —aquí el Registrador ha de expresar con suficiente claridad los fundamentos jurídicos que le conducen a tal decisión de impedir su acceso al Registro—. En cuanto a la posibilidad de denegar la inscripción de cláusulas incluidas en el marco de condiciones generales la contratación por considerarse abusivas, se recuerda que ha de existir previamente la pertinente declaración judicial de nulidad por tal causa, dado que sólo al ámbito jurisdiccional corresponde la capacidad de apreciar semejante cuestión.

Registro Mercantil

Por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 25-2-2006
(BOE 6-4-2006)

Registro Mercantil de Puerto del Arrecife

CUENTAS ANUALES. CESE DEL ADMINISTRADOR.