

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por JUAN JOSÉ JURADO JURADO

Registro de la Propiedad

Por JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO

Resolución de 25-11-2003

(BOE 13-1-2004)

Registro de la Propiedad de Puerto del Arrecife

OBRA NUEVA. GARANTÍAS EXIGIDAS POR LA LEY 38/1999, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar, en la que no se acreditan las garantías exigidas por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, por ser la solicitud de licencia anterior a la entrada en vigor de dicha Ley y, además, dado el principio de «retroactividad tácita», porque la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, modificó la Disposición Adicional 2.^a de dicha Ley de Ordenación de la Edificación respecto de tal exigencia en relación con las viviendas unifamiliares.

Resolución de 26-11-2003

(BOE 10-1-2004)

Registro de la Propiedad de Purchena

COMPRAVENTA. POR CONSEJERO-DELEGADO DE UNA SOCIEDAD LIMITADA CARECIENDO DE FACULTADES.

No es inscribible una escritura de compraventa en la que una sociedad compra representada por su Consejero-Delegado y a la que se incorpora una certificación relativa a un acuerdo de su Junta Universal por el que se le faculta expresamente a aquél para la adquisición de la finca en cuestión, y ello porque dicho Consejero-Delegado carece de facultades para el acto en que interviene, por pertenecer dichas facultades al Consejo de Administración, y no a la Junta General, de la sociedad adquirente.

Resolución de 27-11-2003

(BOE de 13-1-2004)

Registro de la Propiedad de Alicante número 3

HERENCIA. EXTRANJEROS. INNECESARIEDAD DE ACREDITAR EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL CAUSANTE EXTRANJERO CUANDO COMPARECEN EN LA ESCRITURA TODOS LOS INTERESADOS EN LA SUCESIÓN.

Es inscribible una escritura de liquidación de gananciales y herencia otorgada por la viuda e hija, como únicos interesados en la sucesión del causante que había adquirido la finca con arreglo a la legislación de su país, pues siendo sus dos únicas herederas mayores de edad y teniendo plena capacidad, engloban todos los intereses concurrentes para la realización de los negocios efectuados en la escritura.

Resolución de 28-11-2003

(BOE 13-1-2004)

Registro de la Propiedad de Murcia, número 6

HERENCIA. PROHIBICIÓN DE DISPONER IMPUESTA EN TESTAMENTO. INMATRICULACIÓN.

En la inscripción de inmatriculación de una finca consta que el transmitente adquirió la finca por legado de una tía, resultando de la escritura de partición que todos los bienes legados al mismo quedaron afectos a la prohibición de que ni el legatario ni sus hijos pudieran venderlos.

Fallecido dicho legatario, se adjudica la finca, por mitades indivisas, a los dos hijos del mismo, a favor de los cuales se practica la inscripción «con la prohibición expresada».

Por la inscripción siguiente, y por fallecimiento de uno de los hijos de aquel legatario, se inscribe su mitad indivisa, por partes iguales, a favor de sus cuatro hijos y con sujeción a la prohibición anteriormente expresada.

Luego se inscribe la donación que la otra hija del legatario, soltera y sin hijos, hace a sus sobrinos —los mismos cuatro hijos de su hermano, que era el otro hijo de expresado legatario— de su mitad indivisa.

Se presenta en el Registro escritura de compraventa por la que los cuatro señores titulares de la finca venden la misma. El Registrador inscribe la venta en cuanto a la mitad indivisa procedente del hijo de aquel legatario, denegando la inscripción de la venta de la otra mitad por entender el Registrador que persiste la prohibición de vender mientras viva la otra hija de tan referido legatario.

Resuelve la Dirección General que las prohibiciones de disponer son de interpretación restrictiva, debiendo interpretarse la voluntad de la testadora que estableció la prohibición en el sentido de que la finca permaneciera dentro de su familia durante dos generaciones —máximo de duración de la prohibición establecido en el art. 785.2.º del Código Civil—. Y habida cuenta de que la hija del legatario —hija que se encuentra dentro de la segunda generación—, no puede vender, no podrá obviarse dicha prohibición a través de un mecanismo consistente en una donación intermedia realizada sólo tres meses antes de la venta.

Resolución de 29-11-2003

(BOE 13-1-2004)

Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros

DONACIÓN. DE NUDA PROPIEDAD, CONSTANDO INSCRITO SÓLO EL USUFRUCTO.

Inscrita una finca a favor de una persona, en una cuarta parte en pleno dominio, con carácter ganancial, y las otras tres cuartas partes —que fueron adquiridas por legado—, en usufructo, con la indicación de que «al fallecimiento del usufructuario, la finca pasaría en pleno dominio a sus descendientes legítimos, y si falleciese sin descendientes, dicha finca acrecería, en pleno dominio a la herencia del testador», y presentada una escritura otorgada por el titular registral, su esposa y todos sus hijos, en la que el mismo divide el inmueble y dona dos de las resultantes de la división a dos de sus hijos, en nuda propiedad, «consolidable con el usufructo vitalicio, conjunto y sucesivo que expresamente se reservan los donantes», acompañándose acta de notoriedad, de la que resulta el fallecimiento del titular registral que donó, y que los herederos fideicomisarios son los mismos que en su día otorgaron la escritura de donación que ahora se pretende inscribir, entiende la Dirección General que el donante es únicamente titular registral del usufructo pero no del pleno dominio como fiduciario, pues cuando hizo tal donación no tenía facultades para donar la nuda propiedad; ello sin perjuicio de que por la doctrina del *favor negotii* pueda mantenerse la validez de otros actos de naturaleza particional contenidos en la escritura, pero, en este caso, el título de adquisición de los hijos sería válido, no ya como donatarios, sino como fideicomisarios o nudo propietarios.

Resolución de 2-12-2003

(BOE 13-1-2004)

Registro de la Propiedad de Herrera del Duque

HERENCIA. GANANCIALES. SU LIQUIDACIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.

Siendo necesario para determinar el haber hereditario, liquidar previamente la sociedad de gananciales, el contador-partidor designado por el testador carece de facultades, por sí solo, para realizar tal liquidación, sin consentimiento del cónyuge superstite, máxime como ocurre en el presente caso, en el que hay que incluir en el inventario créditos que ostentaba el causante frente a la comunidad hereditaria y en la que se precisa determinar el valor del caudal para la determinación de la legítima de la madre del causante y la validez de los legados.

Nota.—No se entiende por qué la Dirección General no entra en el fondo de los otros defectos, por el simple hecho de haber confirmado el defecto antes analizado. ¿Y si se subsana el mismo? ¿Otro nuevo recurso habrá que interponer?

Resolución de 3-12-2003

(BOE 13-01-2004)

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

COMPRAVENTA. CONFLICTO DE INTERESES. DEFENSOR JUDICIAL.

Vendida una finca, que consta inscrita a favor de una viuda y de sus hijos; uno de ellos declarado incapaz, por todos los expresados titulares, interviniendo la viuda en su propio nombre y en representación del incapaz, acompañando autorización judicial facultando para la venta, entiende la Dirección General que es inscribible dicha escritura de venta, pues la única contraposición de intereses que podría plantearse está en la apreciación de la conveniencia de vender, pero tal conveniencia queda obviada porque el Juez ha dado la autorización para la venta, en cuya solicitud para tal autorización se había expresado el proindiviso existente sobre la finca.

Resolución de 4-12-2003

(BOE 7-2-2004)

Registro de la Propiedad de Portugalete

ANOTACIÓN PREVENTIVA. DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DE LAS CANTIDADES INICIALMENTE GARANTIZADAS. SU CONSTANCIA POR NOTA MARGINAL. PRIORIDAD REGISTRAL.

Reitera la Resolución de 26 de septiembre de 2003.

El exceso devengado por intereses y costas durante la tramitación del procedimiento ejecutivo ordinario, respecto de las cantidades inicialmente anotadas, debe hacerse constar por nota al margen de la anotación preventiva de embargo practicada y que sea registralmente la base de la ejecución, y ello a pesar de que existan otras anotaciones de embargo posteriores, pues la cantidad que consta en la anotación de embargo no es límite de responsabilidad del bien trabado, sino que todo él queda afecto por la traba al íntegro pago del crédito perseguido en el proceso en que se decreta el primer embargo. Sólo la suma que consta en la anotación es límite de responsabilidad del bien embargado en beneficio de quien haya adquirido el bien trabado en otra ejecución, quedando excluidos los terceros poseedores adquirentes voluntariamente del deudor embargado, afectando, incluso, a los adquirentes en enajenación forzosa las variaciones de las cantidades que por nota al margen de la anotación de embargo que sirva de soporte registral a la ejecución, se hayan hecho constar por nota al margen de la misma, antes de la inscripción de su adquisición en enajenación forzosa.

Tal constancia por nota al margen de la anotación de embargo que sirve de base registral para la ejecución, no implica la pérdida de su prioridad registral, mientras la misma continúe vigente.

No obstante, la Dirección General en el presente supuesto matiza que para que pudiera «anotarse» la ampliación en el presente supuesto se precisaría que el principal se restringiera al que se pudiera hacer valer en el mismo procedimiento de ejecución (v.gr., a vencimientos posteriores de la misma obligación), lo que así debe resultar del propio mandamiento.

Resolución de 5-12-2003
(BOE 6-2-2004)
Registro de la Propiedad de Alfaro

HERENCIA LEGADO. IDENTIDAD DEL BIEN LEGADO.

No es inscribible una escritura de aceptación unilateral de legado por existir duda en cuanto a la identidad de la finca legada, debiendo ser los propios interesados en la herencia o quienes legalmente tengan facultades interpretativas del testamento, los que resuelvan tal discrepancia sin perjuicio de que, si no media acuerdo, quede abierta la vía judicial.

Resolución de 9-12-2003
(BOE 7-2-2004)
Registro de la Propiedad de Algeciras, número 1

USUFRUCTO. TEMPORAL: SU CANCELACIÓN.

Constituido en su día un usufructo con carácter temporal a favor del Estado, el mismo es cancelable, pues dicho derecho no puede constituirse por más de 30 años y expresado plazo ha transcurrido ya, y todo derecho inscrito se extingue en virtud de lo establecido en el propio título constitutivo y por efectos de la propia Ley, pudiendo practicarse la cancelación en virtud de simple solicitud, como así sucede en el presente caso.

Resolución de 10-12-2003
(BOE 13-1-2004)
Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial, número 3

LICENCIA. DE SEGREGACIÓN O DIVISIÓN. DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA. COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.

Dividida horizontalmente una parcela de terreno, sita en Madrid, en la que existen dos edificaciones independientes, en dos elementos privativos y configurado como anejo el uso y disfrute exclusivo de una zona de terreno, la exigencia de licencia de división o segregación a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, debe ponerse en relación con la correspondiente normativa autonómica, entendiéndose, en el presente caso, por aplicación de la ley vigente en la Comunidad de Madrid, que no es necesaria tal licencia por tratarse aquí de una verdadera propiedad horizontal en la que las fincas resultantes siguen teniendo en común el suelo y el vuelo de toda la finca.

Cuestión distinta sería el supuesto de los complejos inmobiliarios privados, que no tienen propiamente la naturaleza de una propiedad horizontal, pues el suelo y el vuelo son privativos de las parcelas que integran el conjunto, teniendo sólo en común los elementos accesorios que se encuentran vinculados *ob rem*, siendo, pues, preciso la pertinente licencia de parcelación.

Resolución de 11-12-2003

(BOE 6-2-2004)

Registro de la Propiedad de Valladolid, número 6

COMPRAVENTA. DE UN PISO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. INNECESARIEDAD PARA LA PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA EXIGENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 9.1.e) DE LA LPH.

La necesidad de reflejar en la escritura de transmisión los gastos de comunidad (art. 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal) va dirigida al Notario autorizante, pero dicha obligación no afecta a la validez del contrato, siempre y cuando éste reúna todos los requisitos esenciales para su validez.

Resolución de 12-12-2003

(BOE 7-2-2004)

Registro de la Propiedad de San Roque

DERECHO DE OPCIÓN. CANCELACIÓN DEL MISMO CONSTANDO EN EL ASIENTO SU EJERCICIO.

Inscrito un derecho de opción de compra y reseñándose en la misma inscripción que tal derecho se ejercitó en su día con la conformidad del concédeme previa la notificación y requerimiento hecho al mismo, no cabe cancelar dicho derecho de opción al amparo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, dada la constancia registral de su ejercicio.

Resolución de 13-12-2003

(BOE 6-2-2004)

Registro de la Propiedad de Benidorm, número 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CANCELACIÓN POR CADUCIDAD. PRESENTACIÓN: LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

La caducidad de las anotaciones preventivas opera *ipso iure*, por lo que, caducada la anotación correspondiente, no cabe su prórroga y no puede surtir efecto registral alguno.

No corresponde al liquidador del impuesto solicitar del Registro la práctica del asiento correspondiente, por no tener obligación ni estar legitimado para ello.

Resolución de 15-12-2003

(BOE 6-2-2004)

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 1

ANOTACIÓN DE DEMANDA. PROCEDENCIA DE LA DERIVADA DEL EJERCICIO DE UNA ACCIÓN REAL.

Procede la práctica de una anotación de demanda cuando se trata del ejercicio de una acción conducente a la demolición y clausura de determina-

das obras efectuadas en un local comercial que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, por tener dicha acción trascendencia real.

Resolución de 16-12-2003

(BOE 6-2-2004)

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, número 2

TRACTO SUCESIVO. LEGITIMACIÓN.

Es improcedente la inscripción de una sentencia judicial firme cuando la finca consta inscrita a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento.

Resolución de 17-12-2003

(BOE 7-2-2004)

Registro de la Propiedad de Alicante, número 3

SEGREGACIÓN. FINCA MATRIZ: SUPERFICIE REGISTRALMENTE DISTINTA DE LA DEL TÍTULO. ACREDITACIÓN DE SU CARÁCTER DE URBANA. DESCRIPCIÓN DEL RESTO. LICENCIA DE PARCELACIÓN. IMPUESTO: JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN AL PAGO DEL MISMO.

Presentada una escritura de elevación a público de documento privado de segregación y compraventa, el Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: *a)* Tener la finca matriz registralmente distinta superficie que la que resulta del título; *b)* no acreditarse mediante certificación municipal que dicha finca matriz es ahora urbana y no rústica, como figura en el Registro; *c)* no especificar la licencia de parcelación la superficie de las parcelas segregadas; *d)* no describirse el resto; *e)* falta de liquidación del impuesto correspondiente.

La Dirección General revoca todos los defectos recurridos por lo siguiente:

A) Es irrelevante la diferencia de superficie de la finca matriz, si ésta se halla perfectamente identificada y existe aún superficie para la segregación.

B) No es necesario acreditar el cambio de rústica a urbana, cuando la finca consta ya inscrita como calle en otra finca de la misma urbanización.

C) Sí resulta de la documentación presentada la superficie de las parcelas segregadas.

D) Cabe practicar la segregación, aunque no se describa el resto, bastando con la constancia registral del resto de superficie que quede.

E) La nota al pie del título expresiva de la presentación al pago del impuesto es suficiente para la práctica del asiento.

Resolución de 18-12-2003

(BOE 6-2-2004)

Registro de la Propiedad de Jàvea

CALIFICACIÓN. DE UN DOCUMENTO QUE SE APORTA POR PRIMERA VEZ PARA SUBSANAR EL DEFECTO QUE DIO LUGAR EN SU DÍA AL RECURSO GUBERNATIVO.

Es calificable el título que se aporta por primera vez y que no se aportó junto con la documentación recogida en el expediente del recurso gubernativo, porque precisamente el defecto surge del documento que se realiza como consecuencia de tal recurso.

El acta de notoriedad complementaria en el supuesto de inmatriculación, ha de referirse a que el transmitente es tenido por dueño, no a que la parte adquirente lo sea (precisamente en virtud del título que se pretende inmatricular). Además, el acta no puede apartarse del título al que complementa, como así sucede en este caso, en el que se pretende rectificar, como error material, la medida superficial y la configuración perimetral de la finca, pues se requiere para ello el consentimiento de todos los interesados.

Resolución de 19-12-2003

(BOE 7-2-2004)

Registro de la Propiedad de Torrevieja, número 1

COMPRAVENTA. EXTRANJEROS. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Presentada una escritura de compraventa por la que unos cónyuges de nacionalidad británica adquieren una finca con arreglo a su régimen económico matrimonial y calificado dicho documento por el Registrador, bajo su responsabilidad, por conocer suficientemente la legislación extranjera aplicable, es exigible que la escritura exprese la cuota indivisa correspondiente a cada uno de los adquirentes, pues por afirmación del Registrador, en el Derecho británico la adquisición es como en un sistema de separación.

Resolución de 22-12-2003

(BOE 7-2-2004)

Registro de la Propiedad de Granada, número 6

COMPRAVENTA. ADJUDICACIÓN DE PARTICIPACIONES INDIVISAS MEDIANTE EXPRESIÓN EN NÚMEROS PERIÓDICOS PUROS.

Presentada una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, en la que se contiene una adjudicación de participaciones indivisas de determinada finca expresadas mediante números periódicos puros, habiendo suspendido el Registrador su despacho por no sumar las mismas cien y entender que deben expresarse en fracciones, revoca la Dirección General la nota de calificación porque aritméticamente equivale a cien la suma de las cantidades que expresan indicadas participaciones, adjudicadas mediante números periódicos puros en su representación decimal.

Es extemporánea la rectificación de la calificación registral por haber transcurrido el plazo de cinco días previsto en el párrafo sexto del artículo 327 de la LH, aunque se haya notificado tal decisión al Notario fuera de dicho plazo.

Resolución de 2-1-2004

(BOE 18-2-2004)

Registro de la Propiedad de San Javier, número 2

COMUNIDAD: SU EXTINCIÓN. MEDIANTE ADJUDICACIÓN CONFORME A LOS ARTÍCULOS 404 Y 1.062 DEL CÓDIGO CIVIL: SU NATURALEZA.

Es inscribible, sin necesidad de autorización judicial, una escritura de extinción de condominio en la que se adjudica la única finca, por ser indivisible, a uno de los condueños, con el consentimiento de todos los demás —entre los que se encuentra un menor de catorce años representado legalmente por su madre, al que no se adjudica el bien—, pues dicha adjudicación no envuelve una transmisión del dominio de unos coherederos a otros, sino del causante al adjudicatario, con la eficacia declarativa propia de toda partición, no constituyendo un acto dispositivo cuando existen menores interesados en el acto en cuestión.

Resolución de 7-1-2004

(BOE 17-2-2004)

Registro de la Propiedad de Sevilla, número 10

HIPOTECA. DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA EN VIRTUD DE DOCUMENTO PRIVADO.

A juicio del Centro Directivo, es posible distribuir la total responsabilidad hipotecaria de la finca matriz entre las resultantes de la división, en virtud de simple documento privado, aunque algunas de las fincas queden liberadas de la total responsabilidad, pues así resulta del artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

Resolución de 9-1-2004

(BOE 18-2-2004)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11

COMPRAVENTA. POR TUTOR. AUTOCONTRATACIÓN.

La fehaciencia por fallecimiento de uno de los intervinientes en un documento privado (art. 1.227 del Código Civil), no es susceptible de alegarse ante el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que ello pueda demostrarse judicialmente.

No justificada la fehaciencia de la fecha del documento privado y habiendo sido la vendedora declarada incapaz en tal fecha, la compra hecha por su propia tutora incurre en la prohibición del artículo 1.459 del Código Civil.