LIJNES CUATRO TREINTA



Revista de asuntos registrales

Año XVIII - Núm. 400 - 1ª quincena, septiembre, 2005

de derecho privado y 4'30 registral

sumario

Nº 400. 1ª Quincena de Septiembre, 2005

LUNES 4'30

MINISTERIO A

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR

Enrique Colomer Sancho

COORDINADORA GENERAL

Carmen Gómez Durá

COLABORADOR ESPECIAL

José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN

Alberto Adán García Maria-Emilia Adán García Fátima Azpitarte Santos Cristina Carbonell Llorens Vicente Carbonell Serrano Rafael Carbonell Serrano Vicente Domínguez Calatayud Guillermo Dromant Jarque Pedro Fandos Pons Consuelo García Pedro Belen Gómez Valle Inmaculada Gosálvez Simbor Marta Gozalbes Férnandez de Palencia Susana Juste Ribes Lourdes Martínez del Amo Ruiz Cristina Martínez Ruiz Francisco Molina Balaguer

MAQUETACIÓN

Fernando Ortega Gironés

Mercedes Ríos Peset Alicia de la Rua Navarro

Ana Ma Sabater Mataix

Miguel Soria Lopez

Regina Martínez Vicente

SECRETARIA Sta. María Dolores Pintor Peyró, 12 46010 - Valencia Tfno.: 963 897 813 FAX: 963 694 195

cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

H PERION BE	RESOLUCIONES	2
	SENTENCIAS	27
	CRIPTOGRAMA	32
	LÓGICA	33
X	RESEÑA LEGISLATIVA	34

Durante este verano la DGRyN ha sacado gran cantidad de Resoluciones por lo que la mayoría de la Revista estará englobada dentro de esta Sección. Con este objetivo pretendemos que la Revista sea lo más actual posible.

Aprovechamos esta ocasión para animaros a que si tenéis cualquier trabajo que consideréis que se puede publicar en esta Revista, no dudéis en mandarlo a la dirección de correo electrónico o por correo ordinario.

La revista Lunes 4.30 agradece y respeta los trabajos de todos sus colaboradores sin asumir las opiniones vertidas en los mismos.

RESOLUCIONES

RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado

ANA Mª SABATER, FRANCISCO MOLINA Y PEDRO FANDOS (Registradores de la Propiedad)

R. 21 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

OPCIÓN DE COMPRA

En el Registro aparece inscrito el derecho de opción de compra de una finca a favor de una Sociedad Anónima (Sociedad A). Posteriormente es "declarada" en quiebra la Sociedad Anónima titular registral de la finca (Sociedad B).

Los asientos registrales posteriores a la opción de compra son anotaciones de demanda y embargo a favor de la Hacienda Pública y a favor de la Generalitat de Catalunya.

Posteriormente se anota la quiebra de la Sociedad Anónima, titular registral de la finca (Sociedad B).

Se presenta ahora en el Registro la escritura de compra en ejercicio de opción de compra. En la escritura, los síndicos de la quiebra, como representantes de la optataria y el representante de la optante, pactan que es voluntad esencial y causal de la compradora el adquirir la finca sin más cargas que las anteriores a la inscripción de su derecho de opción de compra, si bien por excepción se asume una servidumbre y una hipoteca; se solicita la inscripción de la escritura en el Registro, así como la cancelación, liquidación y purga de las cargas y gravámenes que han tenido acceso al Registro con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra que se ejercita. En la propia escritura se relacionan las cargas que afectan a la finca objeto del ejercicio de opción de compra (anotaciones de demanda y anotaciones de embargo a favor del Estado, Generalitat de Catalunya, hipotecas legales unilaterales...).

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos:

- 1.- No constar la consignación del precio a favor de los titulares de las cargas posteriores inscritas y/o anotadas al derecho de opción de compra que se ejercita. En la escritura sólo consta la consignación del precio a favor de la sindicatura de la quiebra de la titular registral, y además se establece bajo la condición de que las cantidades depositadas en la misma así como los intereses que éstas puedan producir no serán disponibles y quedarán bloqueadas hasta que no se acredite fehacientemente por medio de certificación del Registro el levantamiento de todas las cargas posteriores a la inscripción de la opción de compra.
- 2.- No ser objeto de cancelación las cargas inscritas y/o anotadas sólo a instancia de parte, al no cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Se interpone recurso gubernativo alegando que quien ejercita el derecho de opción de compra es titular de un derecho de superficie sobre la finca; que se ejercita el derecho de opción de compra, y en base a ello ha edificado un edificio, que la



consignación del precio se ha efectuado correctamente, pues la vendedora está en situación de quiebra y es la sindicatura, la que asume la responsabilidad de cancelación de las cargas posteriores y es función de los síndicos el actuar en interés de todos los acreedores.

La Dirección General desestima el recurso. Para cancelar cargas posteriores se requiere la consignación del precio a favor de los titulares de derechos cuyos asientos van a ser cancelados. En el presente recurso la consignación del precio se hace no a favor de los titulares de las cargas posteriores, sino a favor del vendedor representado por sindicatura de la quiebra, por lo que los titulares posteriores pueden verse defraudados.

(Ana M^a Sabater)

R. 21 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

PODERES. SU CALIFICACION

Se presenta en el Registro escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito.

En representación de dicha entidad interviene un apoderado, según dice literalmente la escritura "interviene, en nombre y representación, como apoderado, de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad. Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, la cancelación de hipoteca y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan del

poder, vigente según asegura, que dicha entidad le tiene conferido en escritura autorizada, por el Notario, inscrita en el Registro Mercantil, al tomo x, folio x, sección x, hoja número x, inscripción x, de la que me exhibe copia autorizada. Tiene, a mi juicio, según interviene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes:

Hechos: -El Notario, ni aún sucintamente, transcribe las facultades representativas que permiten al Registrador calificar la suficiencia de los poderes. El juicio bajo su responsabilidad no es suficiente, ni equivale en absoluto, a la calificación del Registrador

Fundamentos de Derecho.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, así como fallos concordantes.

Interpuesto recurso gubernativo, la Dirección General revoca la calificación del Registrador.

La cuestión objeto de este recurso, recuerda el Centro Directivo, ya ha sido abordada en las resoluciones 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de Octubre de 2004, 10 de Noviembre 2004, y 10 de Enero de 2005.

Por lo que reiterando su doctrina:

En el presente recurso se entiende válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ya que el Notario emite una calificación, acerca de la suficiencia de las facultades comprendidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretenden ejercitar. El Notario ha reseñado el documento del que nacen las facultades

representativas: escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, fecha de poder, número de protocolo, datos de inscripción, y que el mismo está vigente (aseveración esta última que, según DGRN, no es imprescindible).

Respecto del juicio de suficiencia se ha llevado a cabo, pues el Notario autorizante expresa en el título lo siguiente: "Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, la cancelación de hipoteca, y todos los pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan del poder...".

(Ana Ma Sabater)

R. 22 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

PODERES: SU CALIFICACIÓN

Se presenta en el Registro escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito.

En representación de dicha entidad de crédito intervienen Don XXX y Don YYY como apoderados mancomunados.

Se expresa en la escritura que "sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar carta de pago, cancelación de préstamo hipotecario y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan de los poderes vigentes según aseguran y de las que me exhiben copias autorizadas, que les fueron conferidos por dicha entidad.

A Don XXX ante el Notario de Madrid..., el día..., número de protocolo..., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid,

al tomo..., folio..., sección..., hoja número..., inscripción 94.

A Don YYY ante el Notario de Madrid..., el día..., número de protocolo..., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo..., folio..., sección..., hoja número..., inscripción 94."

El Registrador suspende la inscripción por el siguiente Hecho: El Notario autorizante del título, ni aún sucintamente transcribe las facultades representativas que permitan al registrador calificar la suficiencia de los poderes. Fundamento de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, y RDGRN 12 de abril 2002.

La Dirección revoca la calificación del Registrador y reitera la doctrina de las Resoluciones 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 de octubre de 2004, 10 de Noviembre 2004, y 10 de enero de 2005.

(Ana Ma Sabater)

R.22 DE FEBRERO 2005 (BOE 6-04-05)

SOCIEDAD DE GANAN-CIALES. LIQUIDACIÓN.

Se presenta en el Registro escritura, otorgada como consecuencia de sentencia de separación conyugal, que disuelve pero no liquida la sociedad de gananciales, en la que se adjudica finca registral a uno de los excónyuges.

El Registrador suspende la inscripción por no justificarse la inscripción en el Registro Civil del régimen económico matrimonial.



La Dirección General desestima el recurso interpuesto por el Notario autorizante. De acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Registro Civil es necesario acreditar la inscripción de la separación judicial acordada, o bien aportar la sentencia que estableció dicha separación, en la que conste que el Juez ha dado conocimiento de dicha sentencia al Encargado del Registro Civil correspondiente.

(Ana Ma Sabater)

R. 23 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

PODERES: SU CALIFICACIÓN

Se presenta en el Registro escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito.

En representación de dicha entidad de crédito intervienen Don XXX y Don YYY.

Se expresa en la escritura que "intervienen en nombre y representación, de la Sociedad Mercantil.

Hacen uso del poder de los denominados" Grupo C" que la sociedad les confirió, en virtud de escritura autorizada por mi sustituido compañero el día..., con el número... de orden. Tengo a la vista copia autorizada de dicha escritura, que obra inscrita en el Registro Mercantil, al tomo..., libro..., folio..., sección..., hoja..., inscripción..., sin que conste en ella nota de revocación. Del contenido de dicho poder resulta la suficiencia del mismo, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, para ejercitar mancomunadamente, entre otros actos, los de cancelar total o parcialmente

hipotecas y dar cartas de pago. Según intervienen y asegurándome la íntegra subsistencia de la representación que ejercitan, les juzgo con la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca."

El Registrador suspende la inscripción por el siguiente hecho: "El Notario ni aún sucintamente transcribe las facultades representativas que permitan al Registrador calificar la suficiencia de los poderes. El juicio bajo su responsabilidad no es suficiente ni equivale en absoluto a la calificación del Registrador". Fundamento de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, y RDGRN 12 de abril 2002.

La Dirección revoca la calificación del Registrador y reitera la doctrina de las Resoluciones 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22 de Octubre de 2004, 10 de Noviembre 2004, y 10 de enero de 2005.

(Ana Ma Sabater)

R. 23 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

REGISTRO DE BIENES MUEBLES. HIPOTECA MOBILIARIA.

Se presenta en el Registro de Bienes Muebles, fecha de presentación 28-11-2003, escrituras de constitución de hipotecas mobiliarias sobre maquinaria, otorgadas el 31-7-2000, junto con otra de complemento y aclaración otorgada el 2-2-2001.

Tales escrituras acceden al Registro durante la vigencia de una anterior hipoteca inmobiliaria con pacto de extensión a la maquinaria, pero ahora han sido objeto de nueva presentación una vez cancelada la hipoteca inmobiliaria.

El Registrador denegó la inscripción, basándose en el artículo 2 de la LHMPSD, porque los bienes muebles fueron hipotecados hallándose en una finca hipotecada con pacto de extensión a los mismos. Añade el Registrador: "El que posteriormente hayan sido canceladas por pago no elimina el defecto dado que la inexistencia de hipotecas previas debe concurrir en el momento de otorgarse la escritura pública de hipoteca mobiliaria".

La Dirección General revoca la calificación del Registrador, a pesar de la vigencia del artículo 2 de la LHMPSD, que llevó al legislador a prohibir hipotecas mobiliarias sobre bienes muebles anteriormente hipotecados, cuyo fundamento era evitar dudas en el rango o preferencia entre las hipotecas mobiliarias y las hipotecas inmobiliarias. Y aunque las prohibiciones son objeto de interpretación estricta, al ser objeto de nueva presentación la escritura de constitución de hipoteca mobiliaria, una vez cancelada la hipoteca inmobiliaria previa, ha desaparecido el obstáculo que impedía la inscripción.

(Ana M^a Sabater)

R. 23 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

DIVISIÓN DE LOCAL

Negativa de la Registradora de la Propiedad a inscribir escritura de división de local, por no coincidir la suma de las superficies de los tres locales en que se ha dividido el local matriz con la superficie de éste último, según el artículo 46 del RH.

El Notario interpuso recurso gubernativo alegando que se trata de fincas urbanas y no rústicas, debiéndose distinguir entre superficie útil y construida. Los muros divisorios pueden desaparecer resultando que las superficies útiles son superiores a la del local de origen. La diferencia de superficie no excede del 5%, por lo que no se trata de exceso de cabida, sino de una simple rectificación.

La Dirección General revoca la calificación del Registrador, a pesar de reconocer que la inscripción pretendida supone una modificación del título constitutivo, y por ello sería necesario que se cumplieran los requisitos para la modificación. Pero al tratarse de una pequeña cantidad cuantitativa de la modificación y la diferencia poder deberse a una distinta configuración interna de los locales, acompañándose de Acta de la Junta en la que comparecen todos los partícipes en la propiedad horizontal, puede accederse a la inscripción solicitada.

(Ana Ma Sabater)

R. 24 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 6-04-05)

REGISTRO MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES DE TOLEDO. ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Negativa del Registrador a anotar un embargo por no aportarse junto al mandamiento la Resolución judicial donde consta el titular del vehículo, con su D.N.I. o C.I.F., el domicilio del mismo y la matrícula del vehículo que se pretende embargar indicándose el domicilio del demandante



para las notificaciones a que se refiere el artículo 669 LEC.

La Dirección General desestima el recurso, manteniendo la calificación del Registrador. Reitera la doctrina mantenida en otras Resoluciones: es necesario que el Mandamiento judicial contenga la Providencia judicial en la que se ordene el embargo, sin que ello contradiga las facultades que para la expedición del mandamiento se conceden al Secretario Judicial.

(Ana Ma Sabater)

R. 7 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

OBRA NUEVA

Se inscriben en el Registro de la Propiedad obras nuevas en base a certificaciones expedidas por Arquitectos, acreditativas de la antigüedad de las mismas, y por el hecho de no existir anotaciones preventivas de haberse incoado expediente de disciplina urbanística.

El Ayuntamiento interpuso recurso gubernativo contra la inscripción de la obra nueva por haber sido ejecutada la obra nueva de forma contraria a la Ordenación Urbanística aplicable.

La DGRN no admite el recurso de conformidad con el artículo 1.-3° de la LH:»Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales...». El artículo 66 de la LH sólo prevé este recurso contra la calificación del Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado; pero no contra los asientos que el Registrador practique en el ejercicio de su función. (Ana Mª Sabater)

R. 8 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

REGISTRO MERCANTIL S.R.L. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. INSCRIPCIÓN ACUERDOS SOCIALES.

Se presenta en el Registro Mercantil Acta Notarial de los acuerdos adoptados en Junta General. Se incorpora el escrito de convocatoria de la Junta General por el Presidente de dicha Sociedad.

La Registradora suspende la inscripción por el siguiente defecto: La competencia para convocar Junta General corresponde al órgano de Administración, en este caso, Consejo de Administración, sin que pueda ser convocada separadamente por el Presidente.

Interpuesto recurso gubernativo fundándose en la delegación de facultades por el Consejo de Administración. En tal delegación se comprende la de convocar la Junta General.

La DGRN desestima el recurso.

El funcionamiento de la Junta General, comenzando por su convocatoria es competencia del órgano de administración, en este caso, el Consejo de Administración. Sólo los acuerdos así adoptados vinculan a la Sociedad con los terceros. Cosa distinta es la exteriorización, ejecución de tales acuerdos, pudiendo el Consejo acordar la forma de realizarla, bien por algunos de sus miembros o incluso por un extraño.

(Ana Ma Sabater)

R. 8 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

HIPOTECA. CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Se presenta instancia privada solicitando cancelación de hipoteca por caducidad.

La Registradora deniega la cancelación por lo siguiente:

- 1.- la firma del solicitante debe estar legitimada notarialmente, o bien , la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.
- 2.- El supuesto de cancelación por caducidad previsto en el artículo 82 último párrafo de la LH, opera en el caso de que no resulte del Registro la interrupción de la prescripción de la acción derivada de la hipoteca, como ocurre en el supuesto planteado, dado que se inició procedimiento judicial sumario, lo que supone interrupción de la prescripción.

La DGRN confirma la nota de calificación.

El Principio de Seguridad Jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar al solicitante.

El Principio de Legalidad exige para la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de Escritura Pública, el otorgamiento de otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos (art. 82). No siendo aplicable la cancelación por caducidad, pues sólo puede operar cuando no conste en el Registro interrupción del plazo de prescripción, como sucede en el caso planteado, al haberse extendido nota marginal de haberse expedido certificación de cargas.

(Ana M^a Sabater)

R. 9 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.

El recurso gubernativo no es la vía adecuada para rectificar asientos registrales.

Se presenta en el Registro Mercantil escrito suscrito por miembros de un consejo de Administración de la Sociedad « X S.A.», en el cual ponen de manifiesto su conocimiento a través del BORME de la inscripción en la Hoja de la sociedad de determinados asientos inscritos por Certificación expedida por el Secretario con el Visto Bueno de su Presidente, sin que todos los miembros tuvieren conocimiento de que se hubiese producido una reunión yde que se hubiesen adoptado en ellos los acuerdos sobre los que se certifica.

La Registradora Mercantil dicta Resolución rechazando practicar la cancelación solicitada de conformidad con el Principio de Legitimación registral.

La DGRN desestima el recurso.

(Ana M^a Sabater)

R. 9 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

TRACTO SUCESIVO.

En el Registro aparecen inscritas dos mitades indivisas de fincas a favor de un señor, haciéndose constar que las adquiere en estado de casado , sin mencionar el nombre de la esposa, y « sin condición alguna especial».

Posteriormente, en escritura pública, las mitades indivisas de dichas fincas, se adju-



dican a los herederos de ese señor, y tales herederos van vendiendo sus respectivas participaciones.

Se inscribe en el registro Reparcelación de la Unidad de Ejecución 41/1, en cuya virtud se segrega de una mitad indivisa una porción de terreno. Tanto la nueva finca registral como el resto se inscriben a nombre del titular registral, pero haciéndose constar su carácter ganancial.

Presentada en el Registro de la Propiedad escritura de manifestación y adudicación de herencia del titular registral, el Registrador suspende la inscripción por el siguiente defecto:

- 1.- falta la liquidación de gananciales y adjudicación de la herencia de la esposa. Defecto que es mantenido por la DGRN, puesto que el carácter privativo no ha sido reconocido por los herederos de la esposa.
- 2.- falta el consentimiento del interesado para la inscripción de la transmisión de sus participaciones sobre las fincas resultantes de la reparcelación. Defecto que también es mantenido por el Centro Directivo. Si bien,basta que subsane el primero de los defectos para inscribir en los folios abiertos a las fincas de resultado a nombre de los recurrentes las participaciones adjudicadas a su causante.

(Ana Ma Sabater)

R.10 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

REGISTRO MERCANTIL SOCIEDAD UNIPERSONAL. INSCRIPCIÓN.

Se presenta en el Registro Mercantil copia de escritura de venta de participaciones sociales de una Sociedad Limitada en favor de un señor, el cual como Administrador Único de la sociedad, declara que como consecuencia de tal adquisición pasa a ser titular de la totalidad de las participaciones, cambia la denominación de la Sociedad, e incorpora a la nueva denominación el carácter de unipersonal.

Se acompaña certificación de la titularidad de la participación que figura inscrita en el Registro de Socios y declara que procederá a inscribir en el citado libro el cambio de titularidad de las participaciones por él adquiridas.

El Registrador suspende la inscripción de la declaración de unipersonalidad de la sociedad, por no constar en el Libro Registro de socios la nueva titularidad de las participaciones.

La DGRN revoca la calificación registral. la Certificación que se acompaña a la transmisión de las participaciones sociales acredita la titularidad que consta en el Libro registro, y con la misma no cabe duda que la Sociedad deviene unipersonal.

(Ana Ma Sabater)

R. 10 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

COMPRAVENTA DE FINCAS RÚSTICAS. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL ARRENDATARIO.

Presentada a inscripción copia de escritura de compraventa de finca rústica, fue suspendida por el defecto de no constar la declaración de no haberse hecho uso en los años anteriores a la transmisión del derecho que le reconoce el artículo 26 de la LAR de 31/12/1980, que le permite oponerse a cualquiera de las prórrogas del contrato de arrendamiento.

La DGRN revoca la calificación del Registrador. Distingue el Centro Directivo:

- La derogada LAR de 31-12-1980, que reconocía derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario en caso de transmisión realizada por quien se opuso a la prórroga: aplicable a los contratos vigentes al tiempo de la entrada en vigor de la nueva Ley 49/03, 26 de noviembre.

La nueva Ley 49/03 suprime todo derecho a favor del arrendatario, por lo que únicamente deben observarse los requisitos generales impuestos por la Ley vigente en el momento de otorgamiento de la escritura calificada.

(Ana M^a Sabater)

R. 11 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

REGISTRO MERCANTIL. S.R.L. ADMINISTRADORES.

Se presenta en el Registro Mercantil escritura de elevación a público de los Acuerdos contenidos en un Acta de dimisión de Administradores solidarios, aceptación de la dimisión y nombramiento de nuevos administradores solidarios por plazo indefinido. En dicha Acta consta firma y estampillado por Notario de USA.

El Registrador Mercantil suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1.- Consta extendida en la hoja registral de la Sociedad, nota marginal de haber

causado baja en el índice de Entidades Jurídicas previsto en la Ley del Impuesto de Sociedades, debiendo cancelarse previamente dicha nota marginal.

- 2.- No consta haberse practicado depósito de cuentas anuales de la Sociedad.
- 3.- No consta la legitimación notarial de la firma de quien suscribe el acta de decisiones del socio único.

Posteriormente, el Registrador en su informe rectifica su calificación. Reconoce que la falta de depósito de cuentas de la Sociedad no es obstáculo para inscribir el cese de los Administradores.

La DGRN mantiene la calificación registral respecto a los restantes defectos alegados, es decir, el cierre registral por baja provisional de la Sociedad, y la legitimación notarial de firma, mecanismo que atribuye certidumbre a que la persona legitimada para exteriorizar la voluntad social es realmente la que hace tal declaración.

(Ana Ma Sabater)

R. 12 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

REGISTRO MERCANTIL S.R.L. TRANSFORMACIÓN EN ANÓNIMA.

Presentada en el Registro Mercantil escritura de elevacion a público del acuerdo de la Junta General extraordinaria y universal de una Sociedad Limitada de transformación en Anónima, con aprobación del balance cerrado el día anterior a la Junta, y a la que une informe sobre valoración del patrimonio no dinerario elaborado por un Auditor de Cuentas inscrito en el ROAC. La Registradora suspende la inscripción por el



siguiente defecto: no constar que el experto esté nombrado por el Registrador Mercantil.

La DGRN mantiene la calificación registral. Aunque la transformación no supone constitución de nueva Sociedad, pues subsiste la personalidad jurídica de la Sociedad bajo nueva forma, el Principio de integridad de capital social ha de ser objeto de estricto cumplimiento. Los artículos 338 y siguientes del RRM regulan la actuación de los expertos, plazo, prórroga...

(Ana Ma Sabater)

R. 12 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

PODER

Negativa del Registrador de la propiedad a inscribir escritura de carta de pago y cancelación de Hipoteca por el siguiente Hecho: No se justifica la representación.

Fundamento de Derecho: 18 LH en relación con el 1259 y siguientes del CC. Artículo 98.-3 Ley 24/01 y 19 bis,párrafo 4°, regla 2° LH.

La DGRN revoca la calificación registral. El Notario cumple con la obligación que le impone, según el Centro Directivo, el artículo 98 Ley 24/01, es decir reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas y juicio de suficiencia de éstas que resulte coherente con el negocio jurídico documentado.

La DGRN reitera y confirma la doctrina sentada por las RR 14, 15, 17, 20 21 y 22 de septiembre; 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de Octubre, 10 Noviembre DE 2004. RR 10 ENERO, 21, 22, 23 Febrero 2005, entre otras.

(Pedro Fandos)

R. DE 14 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

MERCANTIL. REDUCCIÓN DE CAPITAL

Se deniega la inscripción de una escritura de reducción de capital social mediante amortización de acciones y de aumento de capital mediante emisión de nuevas acciones, por los siguientes defectos:

- 1°. No constan con la debida claridad en la convocatoria de la Junta los extremos en que va a consistir la modificación de los estatutos, ya que no se dice que la reducción va a ser por pérdidas y a cero, defecto confirmado por la DG.
- 2°. No consta en el anuncio de la convocatoria de la Junta el derecho de los accionistas a examinar el informe de los administradores sobre la modificación de los estatutos y a solicitar su envío gratuito, defecto también confirmado por la DG.
- 3°. No consta en la escritura la manifestación de que se ha emitido el preceptivo informe sobre la propuesta de modificación, que exige el artículo 158.1.2 RRM, defecto revocado porque el Notario autorizante incorpora dicho informe a la escritura.
- 4°. Del informe del auditor de cuentas incorporado a la escritura, no resulta claramente que existen pérdidas que justifiquen el acuerdo de reducción de capital, pues existen salvedades e incertidumbres, defecto confirmado por la DG.
- 5°. Porque en la sustitución de los títulos antiguos por los nuevos no se han seguido las disposiciones de la LSA, defecto revocado por la DG, pues en la operación sujeta a calificación no hay sustitución de títulos con subsistencia de los derechos incorpora-

dos que se amortizan para incorporarlos a los que los sustituyen.

(Pedro Fandos)

R. 14 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

COMPRAVENTA, PODER

La DG reitera su postura respecto a la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, en el sentido de que no es necesario que el Notario motive su juicio de suficiencia, vertiéndolo sobre el contenido concreto de la escritura de poder.

(Pedro Fandos)

R. 15 Y 16 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

HIPOTECA. CANCELACIÓN. PODER

La DG reitera su postura, del mismo modo que en la resolución anterior. Ahora bien, en la segunda de las resoluciones, el Notario sí que parece fundamentar el juicio de suficiencia con relación al contenido concreto de las escrituras de poder que están inscritas en el Registro Mercantil pues dice que, de los documentos auténticos reseñados resulta, a su juicio, que el apoderado tiene facultades suficientes para formalizar cartas de pago y cancelación de hipotecas. (Pedro Fandos)

R. 17 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

ANOTACIÓN DE QUIEBRA

Se deniega la inscripción de un mandamiento dictado en un procedimiento de Quiebra ordenando que se tome anotación preventiva de la quiebra sobre determinadas fincas y la constancia de la fecha de retroacción de la quiebra, por hallarse dichas fincas inscritas a nombre de terceras personas, defecto confirmado por la DG.

(Pedro Fandos)

R. 18 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05) CANCELACIÓN

No se accede a la cancelación de una inscripción solicitada por instancia privada presentada por quien dice ser la esposa del titular registral, basándose en la nulidad de los títulos en que se funda la inscripción, pues no se ha utilizado el procedimiento adecuado, dado que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y el recurso gubernativo no es el cauce adecuado para lograr la cancelación de los asientos, y ni siquiera puede interponerse al no haber calificación negativa de título alguno, lo cual es confirmado por la DG.

(Pedro Fandos)

R. 21 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

SOCIEDAD DE GANANCIALES

Se deniega la inscripción de un testimonio de auto de liquidación de la sociedad de gananciales, porque dos de las fincas cuya adjudicación se pretende se hallan inscritas con carácter privativo por mitad y en



proindiviso a favor de los ex cónyuges al haberlas adquirido por herencia, pues la disolución de la comunidad romana excede del procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales: La DG confirma la nota.

(Pedro Fandos)

R. 21 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

SUBSANACIÓN

Se deniega la inscripción de una escritura de subsanación de errores y omisiones por haberse obviado en una declaración de obra nueva la modificación de la misma consistente en la ampliación parcial de una planta en el portal, lo que determinó que sin alterarse el número de viviendas, se corriese una planta hacia arriba del edificio, creándose un nuevo local en la planta baja. También se omitió la descripción de una plaza de garaje y la asignación de las terrazas a las fincas resultantes de la división horizontal; el Registrador considera que debe otorgarse una escritura de ampliación de la obra nueva y modificación de la propiedad horizontal con el consentimiento unánime de todos los propietarios y que no se acredita la correspondiente licencia administrativa y, en su caso, el seguro decenal. La DG revoca el primero de los defectos, pues la ampliación no se ha realizado, sino que la descripción recogida en la escritura de subsanación queda amparada por el Proyecto del arquitecto reflejado en la escritura de la declaración de obra nueva, y el relativo a la licencia administrativa y al seguro decenal, por estar dichas modificaciones descritas en el Proyecto para el que se obtuvo la licencia. Ahora bien, el contenido de la subsanación

es de tal trascendencia que supone el nacimiento de nuevos elementos privativos, asignación de trasteros y garajes, la alteración de las cuotas y la modificación de reglas estatutarias, lo que necesita el consentimiento unánime e individual de cada uno de los propietarios, por lo que la DG desestima parcialmente el recurso.

(Pedro Fandos)

R. 22 DE MARZO DE 2005 (BOE 21-04-05)

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN

Se presenta escritura de declaración de obra nueva en construcción, que se califica negativamente pues, como se afirma en la misma, el procedimiento urbanístico está suspendido por la existencia de determinados defectos, posteriormente se presenta en el Registro escrito de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento sobre la suspensión de la licencia de la obra nueva un año antes, a fin de proceder al replanteo de viales y a marcar las rasantes y alineaciones, acompañado del Acta de replanteo sin firmar, por lo que el Registrador solicita del Ayuntamiento que informe si la obra nueva que se pretende inscribir es o no contraria al planeamiento, a lo que el Ayuntamiento respondió que la licencia era contraria al planeamiento y que no habia sido adquirida por silencio administrativo, por lo que se vuelve a rechazar su inscripción, frente a lo cual se vuelve a presentar la escritura con el Acta de replanteo e instancia afirmando que la licencia se había adquirido por silencio positivo; El registrador vuelve a denegar la inscripción, calificación contra la que recurren los interesados; la DG confirma la nota, pues el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992, el cual no ha sido derogado por la Ley de 1998, establece la no adquisición por silencio de las licencias contrarias a los planes.

(Pedro Fandos)

R. DE 9 DE FEBRERO DE 2005 (BOE 28-04-05)

HIPOTECA

Se suspende la inscripción de una escritura de constitución de préstamo hipotecario, otorgada por un padre en representación de su hija, sobre una finca comprada con carácter solidario por los padres y la hija, porque no se determina la parte de la hipoteca que se constituye en garantía de la deuda propia y la que es en garantía de la deuda ajena de la hipotecante, y por no ser el poder suficiente al no facultar al apoderado para garantizar con hipoteca préstamos dados a terceros o al propio hipotecante.

La DG revoca ambos defectos, el primero de ellos dado que al ser el préstamo solidario, la cantidad entregada se debe totalmente por la hipotecante representada, por lo que toda la hipoteca se constituye en garantía de una deuda propia. El segundo de los defectos porque en la propia escritura de apoderamiento queda salvado el supuesto de conflicto de intereses.

(Pedro Fandos)

R. 31 DE MARZO DE 2005 (BOE 20-05-05)

OBRA NUEVA

Se presenta en el Registro escritura otorgada por la Comunidad de Propietarios de un edicio sujeto al régimen de Propiedad Horizontal, en la que consta que por Junta se acordó por unanimidad de todos los propietarios rectificar la descripción de la Obra Nueva, modificación y refundición de estatutos y rectificación parcial del título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

En la descripción rectificada del edificio se añade una planta « baja cubierta», se procede a añadir a cada una de las viviendas un anejo que se define como de uso exclusivo y excluyente. También se modifican normas estatutarias añadiendo un régimen especial de uso exclusivo de trasteros y terrazas en planta bajo cubierta. Se acompaña certificación del Arquitecto en la que se hace constar que la nueva descripción del edificio se ajusta al Proyecto presentado por el que se obtuvo licencia.

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes Hechos:

- 1.- Falta la correspondiente licencia municipal de obras que ampare la realización de dicha obra. Existe una contradicción entre el certificado del arquitecto relativo a la descripción de la obra, emitido con anterioridad a la rectificación y el emitido con posterioridad a la misma dado que en ambos se afirma que la obra se ajusta al proyecto por el que se obtuvo la licencia.
- 2.- La configuración de los anejos como uso exclusivo y excluyente viene establecida cuando lo que es objeto de transmisión es una participación indivisa de finca, cuestión que no se trata en la escritura.
- 3.- La unanimidad en tales acuerdos exige constancia de los nombres de los asistentes a la Junta.
- 4.- No puede suplirse en el otorgamiento de la escritura la voluntad de todos los



propietarios por la Certificación del Secretario-Presidente.

La DGRN confirma la necesidad de licencia municipal que prevea la nueva planta, así como la existencia de otro certificado del mismo técnico que asegure la adecuación de la declaración a la licencia.

En cuanto si cabe configurar como anejo de las viviendas el derecho de uso exclusivo de zonas concretas y determinadas del inmueble destinado a trasteros, aunque no haya transmisión de cuotas, entiende el Centro Directivo, que es posible y supone la vinculación ob rem de la titularidad de los trasteros a viviendas sin que sea necesario la transmisión de cuotas, ni la apertura de folio independiente a cada uno de ellos .

La modificación de la obra y del título constitutivo de Propiedad Horizontal, no podrá realizarse sin el otorgamiento de todos los propietarios de los distintos elementos privativos. Pero la vinculación ob rem de los trasteros a la vivienda, como anejos, es un acto de la Junta y no requiere prestación individual de los titulares registrales. Por último, en cuanto a la "presunta " validez de la Certificación del Secretario de la Junta, el Registrador debe pasar por la presunción de validez del certificado que atribuye inmediata ejecutividad a los acuerdos reflejados en el Libro de Actas.

(Ana Ma Sabater)

R. 1 DE ABRIL DE 2005 (BOE 20-05-05)

PODER

Negativa del Registrador a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en la que interviene apoderado respecto del aval, tras

reseñar el poder, señala el Notario que considero suficientes las facultades representativas acreditadas para conceder préstamos o créditos con garantía de cualquier clase, así como aceptar hipotecas y demás actos contenidos en esta escritura. El Registrador afirma que con esa expresión no puede llevarse a cabo la calificación registral.

La DGRN revoca la calificación registral y mantiene la Doctrina contenida en las RR 14.15.17.20.21 y 22 de Septiembre; 14.15.18.19.20.21. y 22 de octubre y 16 de Noviembre 2004; 10 de enero. 21.22 y 23 Febrero 2005, entre otras.

(Ana Ma Sabater)

R. 2 DE ABRIL 2005 (BOE 20-05-05)

SEGREGACIÓN

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de segregación, exponiéndose que para practicar la segregación tiene solicitado del Ayuntamiento, certificado de innecesariedad de la misma. Se invoca la aplicación del silencio positivo al haber transcurrido un plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud y habiendo recibido notificación fuera de plazo.

El Registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende inscribir por segregación, pues la misma parece estar inscrita dentro de la cabida de la registral 4.160, y dentro de la cual parece a su vez, estar inscrita otra finca, con lo cual podría incurrirse en triple inmatriculación.

DGRN desestima el recurso interpuesto. La solución a tal cuestión tiene su cauce en el artículo 306 del RH, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente.

(Ana Ma Sabater)

R. 4 DE ABRIL DE 2005 $(BOE\ 20-05-05)$

COMUNIDAD DE BIENES (DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD POR NUDOS PROPIETARIOS SIN **CONSENTIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO**)

Se presenta en el Registro escritura de disolución de comunidad de bienes sobre un piso, otorgada por los dos titulares de la nuda propiedad, adjudicando la totalidad de la nuda propiedad a uno de ellos, correspondiendo el usufructo vitalicio de la totalidad de la finca al otro otorgante quien ya era titular del mismo con anterioridad a la disolición.

La Registradora suspende la inscripción porque no existe comunidad en la nuda propiedad.

DGRN revoca la calificación registral. Si el titular del pleno dominio puede vender, donar o incluso hipotecar el usufruto o la nuda propiedad, puede igualmente extinguir el condominio que afecta a la Nuda propiedad. Puede incluso llevarse a cabo sin el consentimiento del usufructuario, pues el Tribunal Supremo no reconoce legitimación al usufructuario en el retracto de comuneros.

(Ana M^a Sabater)

R. 5 DE ABRIL DE 2005 (BOE 20-05-05)

OBRA NUEVA

Negativa del registrador de la propiedad a inscribir escritura de declaración de obra acabada, por no acreditarse la constitución de las garantías exigidas en la LOE o su innecesariedad por tratarse de un supuesto contemplado en la Disposición Adicional 2ª Ley 38/1999, es decir autopromoción de viviendas unifamiliares que se destinan a uso propio.

La DGRN mantiene la calificación registral. Es necesario acreditar que se trata no sólo de vivienda sino que es unifamiliar, y para uso propio, a efectos de excluir el seguro decenal, al menos mientras no se transmita. Entiende la DGRN que tal definición precisa manifestación de los titulares, sin que pueda pretenderse que tal declaración se supla por las deducciones o interpretaciones del Registrador al calificar.

(Ana Ma Sabater)

R. 6 DE ABRIL DE 2005 (BOE 20-05-05)

OBRA NUEVA

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar otorgada por el representante de una Sociedad.

El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro a que se refiere el artículo 19.1°.c de la LOE en relación con la Disposición Adicional 2ª de la Ley.



DGRN mantiene la calificación registral. En el concepto de autopromotor deben entenderse comprendidos personas físicas y jurídicas. Por ello la escritura debe contener la referencia al «uso propio» a que se pretende destinarya que es condición para excluir la constitución del seguro decenal. (Ana Mª Sabater)

R. 9 DE ABRIL DE 2005 (BOE 20-05-05)

R.M. CAPITAL SOCIAL. AMPLIACIÓN

Se presenta en el Registro Mercantil escritura de elevación a público de acuerdos sociales, en virtud de los cuales se aumenta el capital social mediante el incremento del valor nominal de las participaciones sociales en que se divide el capital social, y se declara totalmente desembolsado con cargo a reservas voluntarias que figuran en el patrimonio social, tal y como resulta del balance cerrado, aprobado por la misma Junta.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes Hechos:

No cabe aumentar el capital con cargo a reservas, pues del balance que se incorpora resulta que las pérdidas son superiores al importe de las reservas.

DGRN confirma la calificacion registral. Las reservas legales son partidas de fondos que tienen por finalidad la cobertura del saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias, si bien después de las voluntarias o estatutarias. Dichas reservas no son plenamente disponibles.

(Ana M^a Sabater)

R. 7, 8 Y 18 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

COMPRAVENTA

Se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una participación indivisa de una finca, respecto de la cual antes se había presentado certificación administrativa que provocará, en su momento, la anotación preventiva de incoacción de expediente de disciplina urbanística, anotación preventiva de embargo y prohibición de disponer. Los motivos eran: falta la licencia urbanística o la declaración de su innecesariedad, por la prohibición de disponer establecida, y por la falta de título previo, defecto este, que no se recurre. El primero de los defectos se revoca por la DG, pues la anotación tabular invocada no tiene reflejo registral en el momento del otorgamiento de la escritura, y el cierre registral que determina el artículo 145 RH se restringe a los actos dispositivos posteriores a la práctica de la anotación, no a los anteriores, pero confirma el defecto de la falta de licencia.

(Pedro Fandos)

R. 13 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

COMPRAVENTA. DOCUMENTO PRIVADO

Se suspende la inscripción de una escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de un documento privado de venta, en la que se declara que el comprador ha entablado juicio declarativo contra los herederos del vendedor para la eleva-

ción a pública de la compraventa, en el que ha recaído sentencia condenando a los demandados a elevar a público el documento privado de compraventa, porque no se ha ratificado la venta por los herederos del vendedor, porque el título de la sucesión hereditaria es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial o el acta notarial de declaración de herederos abintestato, y porque no se presentan los certificados de defunción y de últimas voluntades. La DG confirma la nota.

(Pedro Fandos)

R. DE 16 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

SOCIEDADES. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Se suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad, por no ajustarse la convocatoria a las disposiciones legales y por no ser conforme a los estatutos la mayoría para adoptar acuerdo.

Además hace constar el Registrador que la Sociedad no ha adaptado sus estatutos a la nueva legislación, y que se ha producido su cierre registral por falta de depósito de cuentas; Posteriormente la Registradora rectifica su calificación en cuanto al defecto de mayoría insuficiente manteniéndose en los demás, que son confirmados por la DG.

(Pedro Fandos)

R. DE 19 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

CESIÓN

Se deniega la inscripción de una escritura de cesión por contraprestación consecuencia de un sentencia recaída en procedimiento ordinario, en cuyo procedimiento no fueron oídos los titulares registrales. La DG, reiterando su doctrina, confirma la nota para evitar la indefensión de los titulares registrales.

(Pedro Fandos)

R. 20 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

DESLINDE. PROTOCOLIZACIÓN DE ACTA JUDICIAL. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA POR RELACIÓN. EXCESO DE CABIDA.

Presentada en su día escritura de exceso de cabida con modificación de linderos, fue objeto de calificación negativa por no resultar justificado el exceso. Posteriormente se presenta un acta notarial de protocolización del testimonio de un acta judicial de deslinde, en la que conste que éste se acuerda en la forma establecida en el plano incorporando a la escritura de deslinde, con conformidad de todos los comparecientes (el promotor y los colindantes). El Registrador suspende la inscripción, por la imposibilidad de hacer constar en la misma la mera remisión al plano, y porque se estaría inscribiendo el exceso de cabida, con modificación de linderos, sin acudir para ello a los medios legalmente previstos al efecto.



La DG confirma que ya la escritura suspendida en su día adolecía de gran imprecisión en cuanto a los datos descriptivos, sin expresar la longitud de cada línea del perímetro de la finca, ni reflejar el plano su situación y orientación. Si el plano no resulta claro, y no puede ser incorporado al Registro, es imposible que en la inscripción conste una descripción precisa del inmueble. Igualmente confirma que el acta judicial de deslinde no es medio apto para inscribir el exceso de cabida, ya que, derivando de un acto de jurisdicción voluntaria, no puede tener mayor virtualidad que una escritura que documentara aquel exceso, no justificado, ya que ni tan solo se acompaña certificación catastral o informe técnico.

(Francisco Molina)

R. 20 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOBRE BIENES CONCRETOS. DERECHO HEREDITARIO. SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA NO LIQUIDADA.

Se presenta mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre los derechos hereditarios y los derechos que en la disolución de la sociedad de gananciales puedan corresponder a los demandados, heredero y cónyuge viudo del titular registral, sobre determinados bienes. El registrador suspende la anotación, por no existir derecho hereditario, o derivado de la disolución de la sociedad de gananciales, que recaiga sobre bienes concretos, sino sobre el conjunto de uno y otro patrimonios.

La DG confirma la calificación, recordando, además, que la liquidación de la sociedad conyugal debe preceder necesariamente a la partición hereditaria, para poder de ese modo concretar las titularidades de los distintos bienes. Nada impide la anotación sobre la cuota global en el patrimonio ganancial en liquidación o sobre la herencia relicta, pero los derechos correspondientes carecen de toda sustantividad jurídica en cuanto se predican de bienes determinados, no siendo por tanto susceptibles de enajenación judicial

(Francisco Molina)

R. 20 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

HIPOTECA EN GARANTIA DE CUENTA CORRIENTE. SL. FACULATADES DEL ADMINISTRADOR.

Se presenta a inscripción una escritura por la cual una sociedad, a través de su administrador único, hipoteca bienes en garantía de una cuenta de crédito abierta a favor de otra sociedad, que actúa a través de su administrador único, y que resulta ser la misma persona. El Registrador suspende la inscripción por apreciar extralimitación de la facultades ordinarias del administrador de la sociedad hipotecante, exigiendo acuerdo de la junta de la misma.

No se alega por el Registrador un posible conflicto de intereses ni la falta del poder especial bastante a que se refiere el art. 139 LH, por lo que la DG no entra a su valoración, y, en cuanto al defecto señalado, se revoca la nota de calificación, por considerar que las facultades del administrador alcanzan a todo acto comprendido en el objeto social, lo que engloba la garantía de deudas ajenas, si ello cae dentro de la actividad de la sociedad o puede ser instrumento para un mejor desarrollo de tal actividad.

(Francisco Molina)

R. 21 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

ANOTACIÓN PEVENTIVA DE EMBARGO. CANCELACIÓN. FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN

Tomada anotación preventiva de embargo, se presenta ahora mandamiento de cancelación, «firme a efectos registrales «(sic) en el que se inserta la correspondiente providencia acordando librar el mandamiento. En ella se hace referencia a la existencia de un recurso de reposición contra el auto en que se acordaba la cancelación, se indica que cabe recurso de reposición, por cinco días, contra la propia providencia, y termina expresando que el mandamiento se libra «para que se lleve a efecto la cancelación acordada en auto, que no es firme». El Registrador suspende la cancelación.

La DG aclara que no existe un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de la firmeza procesal, que regula la LEC, y del mandamiento presentado resulta evidente la falta de firmeza de la resolución, firmeza que es absolutamente imprescindible para la cancelación de asientos registrales.

(Francisco Molina)

R. 21 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

RECURSO GUBERNATIVO. INADMISIÓN. PLAZO.

Inscrita una finca con carácter ganancial, se presenta mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre la mitad la misma, constando la notificación al cónyuge. El Registrador, el 2 de agosto, deniega la práctica de la anotación, en tanto no se acredita la disolución de la sociedad conyugal, o se haga recaer el embargo sobre la totalidad de la finca. El 11 de septiembre se presenta recurso, que el Registrador inadmite por presentación extemporánea. No obstante, eleva el expediente a la DG, que confirma su modo de actuar, si bien se trata de una cuestión previa, revisable de oficio por el Registrador.

(Francisco Molina)

R. 21 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

SENTENCIA. REBELDÍA DEL TITULAR.

La Sentencia dictada en rebeldía de una de las partes, que, aunque puede devenir firme, puede también ver suspendida su ejecución *ope legis* sin necesidad de acuerdo al efecto, sólo es susceptible de producir en el Registro una anotación preventiva, a menos que en la documentación presentada se haga constar el transcurso de todos los plazos señalados en el art. 502.2 LEC.

(Francisco Molina)



R. 22 DE ABRIL DE 2005 (BOE 03-06-05)

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD. DIVISIÓN. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

Inscrita una finca rústica se procede, en primer lugar, a su división en tres parcelas, para, a continuación, y por disolución de la comunidad existente entre los tres copropietarios, adjudicar cada una de las resultantes a cada uno de ellos. El Registrador, sin que de la nota resulte que la finca matriz o las resultantes sean inferiores a la unidad mínima de cultivo, suspende la inscripción por no acreditarse la obtención de licencia o la declaración municipal de innecesariedad, que se considera exigible con independencia de la naturaleza rústica o urbana de los terrenos a parcelar o dividir.

La DG comparte la apreciación de que la legislación autonómica – de Castilla-León – exige para toda división de terrenos de cualquier clase la licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad.

(Francisco Molina)

R. 22 DE ABRIL DE 2005 (BOE 8-06-05)

EXPROPIACIÓN FORZOSA

Se presenta en el Registro de la Propiedad instancia solicitando, respecto de un expediente de expropiación forzosa por el trámite de urgencia, se practique anotación preventiva en relación con determinadas fincas inscritas. Se acompaña acta previa de ocupación y la transferencia a favor del expropiado de determinada cantidad sobre la que existe conformidad entre las partes; Entrámite de justiprecio, al no existir acuerdo entre el Ayuntamiento y el expropiado se, ha remitió el expediente al Jurado Provincial de expropiación para que fijara definitivamente el importe del justiprecio.

La Registradora suspende la anotación preventiva solicitada porque falta la presentación del resguardo de depósito provisional a disposición de la Autoridad o Tribunal Competente por la cantidad que es objeto de discordia entre el Ayuntamiento y el expropiado.

La DGRN revoca la calificación registral. Lo que se pretende no es la inscripción definitiva sino la anotación preventiva a favor del expropiante en trámite de urgencia, que se convertirá en inscripción cuando se acredite el pago o depósito del justiprecio fijado de modo defintivo.

(Francisco Molina)

R. 27 DE ABRIL DE 2005 (BOE 10-06-05)

HIPOTECA. POR QUIEN NO ES DUEÑO DE LA FINCA. ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO PARA CONVALIDAR EL NEGOCIO POR QUIEN SERÁ FUTURO DOMINUS NEGOTTI

Se otorga escritura de hipoteca sobre una finca a favor de una Sociedad en reconocimiento de deuda. Los hipotecantes son los dos titulares registrales a quiénes les pertenece por mitad y proindiviso con carácter privativo la finca que se grava con la hipoteca. En dicha escritura comparecen las

esposas de ambos propietarios y prestan su consentimiento.

Dicha escritura no llegó a inscribirse en el Registro Mercantil.

Posteriomente se presenta en el Registro y se inscribe la venta de una mitad indivisa por uno de los titulares registrales a favor de su esposa.

Presentada ahora la escritura de hipoteca, el registrador deniega la inscripción por figurar inscrita la finca hipotecada en cuanto a una mitad indivisa a favor de persona que no constituyó la hipoteca.

Se interpone recurso gubernativo alegando el Notario que fue constituída la hipoteca por quiénes eran titulares registrales al tiempo del otorgamiento y si ahora el titular registral de mitad indivisa es otra persona, no es menos cierto que prestó su consentimiento a la constitución del gravamen.

La DGRN mantiene la calificación registral. La esposa del hipotecante no prestó ningún consentimiento sino asentimiento al negocio realizado por su marido, puesto que ningún derecho ostentaba sobre la finca hipotecada.

(Francisco Molina)

R.28 DE ABRIL DE 2005 (BOE 10-06-05)

EXCESO DE CABIDA

Se aporta a la sociedad conyugal una finca cuya superficie, según el Registro, es de 100 metros cuadrados.

En expediente de dominio seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia se declara justificado exceso de cabida de 700 metros, sobre la misma finca.

Presentado en el Registro Testimonio del auto dictado, la Registradora suspende la inscripción por existir dudas fundadas en la identidad de la finca.

Se interpone por la Procuradora de los Tribunales recurso gubernativo, alegando que no han variado los linderos y es el Juez el quede verificar la identidad de la finca.

La DGRN estima el recurso. A la afirmación del Juez de que está acreditada la mayor cabida no puede oponerse como hace la Registradora, dudas sobre la identidad de la finca, cuestión cuyo juicio depende exclusivamente del Juez.

(Ana Ma Sabater)

R. 26 DE ABRIL DE 2005 (BOE 16-06-05)

EXPEDIENTE DE DOMINIO

Se presenta auto del juzgado de 1ª Instancia dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Se describe la finca: urbana, casa en esta ciudad, calle..., número.... Tiene una extensión superficial de 157 m2....

En la demanda se hace constar que los promotores del expediente adquirieron la finca objeto del expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, mediante escritura en la que figuraba con una superficie de 28 m2.

Se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

- 1.- No aportarse licencia para segregar
- 2.- No justificarse la obra nueva
- 3.- No justificarse exceso de cabida ya que se adquiere la finca en escritura con una superficie de 28 m2



La DGRN confirama la nota de calificación. El expediente se ha planteado la reanudación del tracto y no para inmatricular exceso de cabida. Siendo necesario que se sustancie como tal, dando cumplimiento a todos los requisitos legalemente exigidos.

(Ana Ma Sabater)

deben de cumplir disposiciones legales de carácter imperativo. La liquidación de gananciales sin intervención del viudo vicia la partición de herencia e impide su acceso al Registro.

(Ana Ma Sabater)

R. 23 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

HERENCIA

Se presenta en el Registro mandamiento, solicitando anotación preventiva de embargo, dictado en un procedimiento en el que había sido demandado el marido, siendo el bien presuntivamente ganancial.

El Registrador suspende por no constar que el cónyuge haya sido notificado de conformidad con el artículo 144 RH.

Posteriormente se presenta en el mismo Registro escritura de herencia, siendo el causante el marido, adjudicándose entre otros bienes, la finca anterior (objeto del embargo) mitad en pleno dominio a la viuda en pago de su haber ganancial y la otra mitad en usufructo.

El Registrador suspende la inscripción por haberse liquidado los gananciales sólo por los albaceas sin que haya intervenido el viudo. La partición no se ajusta a lo dispuesto por el causante en el testamento.

La DGRN respecto a del primer recurso interpuesto (la Anotación de embargo) no admite el recurso por extempóraneo.

Y confirma la calificación registral respecto al recurso interpuesto en la escritura de herencia. No sólo los albaceas-contadores partidores deben cumplir sus funciones dentro del plazo fijado por el testador, ajustándose a la voluntad del mismo, sino que

R. 25 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

HIPOTECA

Se presenta escritura de novación modificativa de otra de préstamo garantizado con hipoteca.

La finca objeto de hipoteca es una vivienda adquirida por compra en régimen de separación de bienes. Es la esposa, titular registral, quien la hipoteca sin manifestar que no es domicilio habitual y sin que conste expresamente el consentimiento de su esposo; pero comparece a efectos de asentir el préstamo.

El Registrador suspende la inscripción porque es insuficiente la comparecencia del esposo quien debe, o bien consentir en la constitución de hipoteca o manifestar el hipotecante que la vivienda no es domicilio habitual.

La DGRN revoca la calificación registral. El poder de disposición que conlleva el negocio jurídico de constitución de hipoteca corresponde exclusivamente al titular registral. El cónyuge no titular registral sólo debe prestar su conformidad al negocio ajeno, es decir, asiente a un acto del que no es parte.

(Ana Ma Sabater)

R. 25 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

ARRENDAMIENTOS. DERECHOS REALES. NUMERUS APERTUS. ADMISIBILIDAD

Se pretende la inscripción, como derecho real novedoso, del «derecho de arrendar y percibir la renta con carácter privativo por plazo de 30 años», oponiéndose el Registrador por considerar que carece de los caracteres propios del derecho real, sin perjuicio de su validez «inter partes».

La DG recuerda la vigencia en nuestro ordenamiento del principio de «numerus apertus» en materia de derechos reales, pero entiende que el derecho ahora configurado no responde a una necesidad de la realidad social o económica que no pueda obtener respuesta por los medios ya existentes. De hecho, lo que se produce es un desmembramiento de una facultad dominical, la de percibir frutos civiles, que forma parte del contenido de derechos reales típicos (propiedad y usufructo), lo cual, desde un punto de vista práctico, se puede satisfacer a través de un usufructo. Carece por tanto de perfiles diferenciadores suficientes como para no asimilarlo al propio usufructo, excepto en la sustracción de la posibilidad de usar y poseer por sí, fuera de lo cual ya existe una regulación legal para las relaciones entre usufructuario y arrendatario, que, sin perjuicio de la validez de lo pactado para las partes, no tiene trascendencia real ninguna.

(Francisco Molina)

R. 26 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo, porque las fincas embargadas aparecen inscritas a nombre de persona distinta del demandado, que es heredero de los titulares registrales, defecto confirmado por la DG, ya que, el demandado para acreditar su condición de heredero de los titulares registrales debe aportar el testamento o el acta o auto de declaración de herederos abintestato y la certificación de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

(Pedro Fandos)

R. 27 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

COMPRAVENTA

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca, porque sobre ella ahora existe una anotación de prohibición de disponer. La DG desestima el recurso y confirma la nota, puesto que la entidad vendedora había vendido previamente la misma finca a compradores diferentes, cuyas escrituras fueron suspendidas, porque no se acreditaba la vigencia del cargo del administrador único de la entidad vendedora y respecto de las cuales se practicaron anotaciones preventivas de suspensión letras C y D, por lo que estamos ante una doble venta que se resolverá a favor de quien primero inscriba, cuando se cancele la anotación de prohibición de disponer, sin



que la escritura de compraventa ahora rechazada, pueda tener prioridad respecto a las anteriores.

(Pedro Fandos)

R. 28 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. EXCESO DE CABIDA

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo en cuanto a la ampliación de otro anterior respecto a las cantidades aseguradas por intereses y costas, cuando del Registro resulta que la finca ha sido adquirida por un tercero poseedor, por escritura de donación y porque con la ampliación pretendida existe discordancia entre la responsabilidad total del primer mandamiento anotado y la del segundo, cuya anotación ahora se rechaza, lo cual es contrario al principio de especialidad; La DG estima el recurso pues en ningún caso la LEC establece que las cantidades consignadas en la anotación sean límite de responsabilidad, antes bien, el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien gravado y los adquirentes posteriores de algún derecho sobre el bien gravado no pueden desconocer legítimamente el alcance de tal embargo.

(Pedro Fandos)

R. 28 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

SENTENCIA. DECLARATIVA DE NUDA PROPIEDAD. Dictada, por desistimiento de los demandados. Sentencia por la que se declara a favor del demandante la nuda propiedad de cierta vivienda, correspondiendo el usufructo a una de las demandadas y declarando nula la escritura por la que ésta compró de los otros demandados la finca, se presenta ahora a Registro, pretendiendo la cancelación de la inscripción causada por dicha escritura, y la inscripción, a favor del demandante, de su nuda propiedad. El Registrador rechaza la inscripción, por no aportarse los títulos necesarios para ello.

La DG confirma que no basta con que la sentencia declare el derecho de una persona, sino que debe expresar el título adquisición, ya que en el Registro lo que se inscribe es el derecho como consecuencia de un acto o contrato adquisitivo, y dado el diferente grado de protección de que se va a disfrutar según sea aquel título oneroso o gratuito.

(Francisco Molina)

R. 28 DE ABRIL DE 2005 (BOE 17-06-05)

GANANCIALES.LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL. REGISTRO CIVIL.

Se presenta a inscripción una escritura de liquidación de sociedad conyugal, cuya inscripción se rechaza por faltar la nota de previa constancia de la separación de los cónyuges en el Registro Civil.

La DG desestima el recurso, sin entrar a valorar, por no hacerlo el Registrador en su nota, si lo presentado es realmente inscribible, ya que se limita a establecer un convenio regulador de la separación de hecho entre los cónyuges, sin pactar expresamente un régimen de separación de bienes.

(Francisco Molina)

R. DE 4 DE MAYO DE 2005 (BOE 06-07-05)

REGISTRO MERCANTIL. (S.A).

Se suspende parcialmente la inscripción de determinadas cláusulas estatutarias adoptadas como consecuencia de la transformación en sociedad de responsabilidad limitada, por los siguientes defectos:

- 1.- No puede admitirse como valor de las participaciones transmitidas el valor real que resulte del último balance auditado por la sociedad, pues sin perjuicio de que tal pacto excluye el convenio entre las partes, la fórmula utilizada equivale al mero valor contable impidiendo al socio transmitente obtener el valor real de las participaciones. La DG confirma el defecto.
- 2.- Porque en la disolución de la sociedad se pacta una mayoría reforzada, superior al 80 % del capital social sin distinguir la causa de la disolución, infringiendo el principio de mayoría simple del artículo 105.1 de la LSRL. La DG confirma el defecto.
- 3.- Por la supresión del derecho de los Consejeros de acceso permanente a la documentación social, porque tal acceso no puede configurarse como derecho, pues es consustancial al buen desempeño de la función de administrador. La DG confirma el defecto.
- 4.- Por haberse previsto el nombramiento por cooptación en caso de vacante en el Consejo de Administración cuando no está previsto en la LSRL, defecto también confirmado por la DG.
- 5.- Por haberse previsto otros órganos sociales, a parte de la Junta General y los

- Administradores, previstos en la Ley, lo cual excluye la existencia de otros órganos sociales que, sin perjuicio de su existencia a efectos meramente internos, no pueden asumir competencias propias y excluyentes, defecto también confirmado por la DG.
- 6.- Por incluir de modo expreso las cuestiones relativas a la distribución de beneficios, ampliaciones o disminuciones de capital, disolución y liquidación social, separación y exclusión de socios, exigencia de responsabilidad a los administradores sociales, así como la impugnación de todo tipo de acuerdos sociales, por tratarse de materias especialmente reguladas por la LSRL, lo que las excluye de la libre disposición no siendo susceptibles de arbitraje. La DG estima el recurso y revoca este defecto, pues si bien la cláusula estatutaria no es clara, ya que comienza con una excepción del alcance del convenio arbitral a aquellas materia que no sean de la libre disposición, continua con una referencia amplia en cuanto a la sumisión al mismo de cuestiones relacionadas con la interpretación y aplicación de los estatutos.
- 7.- Porque aunque sea una empresa familiar, no cabe la tutela de la empresa y del patrimonio familiar mediante la creación de un código deontológico o unas normas de desarrollo de un protocolo familiar, por lo que pudiera significar de desatención de los derechos de terceros relacionados con la sociedad, por encima de ese carácter, es una sociedad limitada en que la interpretación y aplicación de los estatutos y normas de funcionamiento debe hacerse dentro del marco legal, defecto confirmado por la DG. (Pedro Fandos)



SENTENCIAS

ALICIA DE LA RUA NAVARRO Registradora de la Propiedad

SENTENCIA DEL TRIBUNAL **SUPREMO DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2004.**

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO: PROTECCIÓN **DEL CESIONARIO EN SU** CONDICIÓN DE TERCERO HIPOTECARIO.

ARTÍCULOS CITADOS: 104 Y **SIGUIENTES** DE LA LEY HIPOTECARIA EN RELACIÓN CON EL 1261 DEL CÓDIGO CIVIL; 1275 EN RELACIÓN CON EL 1253 DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- En expediente de apremio tramitado en la Magistratura de Trabajo contra A, S.L. por descubierto de cuotas de la Seguridad Social, se embarga con fecha 26 de octubre de 1983 la finca registral X, anotándose el gravamen el 7 de diciembre de 1983 en el Registro de la Propiedad.
- 2°.- El 16 de febrero de 1984, A, S.L. reconoce en escritura pública adeudar a D.

- B, por razón de relaciones comerciales, 8.000.000 ptas., que se obliga a devolver en dos años, constituyendo en garantía de dicha deuda hipoteca sobre la mencionada finca.
- 3°.- En el expediente de apremio mencionado se saca a subasta la finca embargada, que es adjudicada a D. C, si bien la Tesorería General de la Seguridad Social ejercita su derecho de tanteo, adjudicándosele dicho predio en pago de su crédito por auto de 16 de noviembre de 1987.
- 4°.- El 4 de marzo de 1988 se procede de oficio por el Magistrado de Trabajo al otorgamiento de la escritura pública correspondiente, al haber desatendido la mercantil A el requerimiento que se le había realizado a tal efecto.
- 5°.- El 9 de septiembre de 1.994 D. B y su esposa ceden el crédito hipotecario que ostentaban desde 1984 a D, S.A., que insta el 12 de febrero de 1996 procedimiento del art. 131 L.H. en el que se acuerda sacar a subasta la finca, señalándose para el 30 de julio de 1996 la primera subasta de la mis-

6°.- El 10 de septiembre de 1.996, la Tesorería General de la Seguridad Social formula demanda contra A, S.L, D. B y D, S.A., interesando que se declare nula la hipoteca constituida a favor de D. B y se decrete la cancelación de la correspondiente inscripción registral.

7°.- El Juzgado de Primera Instancia estima la pretensión. La Audiencia Provincial acoge la apelación y desestima la demanda. La Tesorería General de la Seguridad Social interpone recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se alega que la hipoteca que constituya el deudor sólo será válida si la obligación reúne los requisitos exigidos por el art. 1261 C.c., debiéndose expresar por el constituyente la causa de la obligación que se garantiza. Y que en el caso en cuestión no se ha acreditado que existiese una deuda de A, S.L., a favor de D. B y ni siquiera que ambos mantuvieran relaciones comerciales, debiendo tenerse en cuenta, además, que transcurrieron diez años hasta que éste y su esposa cedieron el crédito hipotecario a D, S.A. Por tanto, se produce la simulación de la obligación supuestamente garantizada con la hipoteca, lo que determina la nulidad de ésta, pues ha sido constituida en fraude de ley.

Para ello ha de tenerse en cuenta que, cuando el crédito hipotecario se cede en 1994 a D, S.A., nada publicaba el Registro que permitiera a la cesionaria tener constancia de la posible existencia de alguna causa que fuere susceptible de determinar la anulación o la resolución del derecho de que según el mismo Registro era titular el cedente en su calidad de acreedor hipotecario.

No constituía óbice alguno a la validez de la carga hipotecaria que pesaba sobre la finca X la circunstancia de que la sociedad constituyente de la misma hubiera dejado de ser su propietaria y de que existiese un nuevo titular registral del predio, pues, como señalan los arts. 1876 C.c. y 104 L.H., la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone al cumplimiento de la obligación que garantiza, cualquiera que sea el poseedor de los mismos.

A ello ha de añadirse que en su demanda la Tesorería de la Seguridad Social no ha impugnado la cesión de crédito hipotecario realizada por D. B, ni ha puesto en duda el carácter oneroso de la misma o la buena fe de D, S.A. como adquirente de aquel derecho.

En consecuencia, una vez que D, S.A. ha inscrito su adquisición, se ha convertido en un tercero hipotecario que, de acuerdo con cuanto dispone el art. 34 LH debe ser mantenido en su derecho, aun cuando llegara a anularse el título de la persona de quien traía causa, cuando, como sucede en el presente supuesto, esta posible anulación obedeciera a motivos que carecían de constancia registral en el momento en que la cesión del crédito se materializó y accedió al Registro.

La Tesorería de la Seguridad Social, por falta de diligencia, ni impidió la caducidad de la anotación de embargo de la finca que se había practicado el 7 de diciembre de 1983, al no haber solicitado la prórroga de la misma, ni tras la adjudicación del predio en pago de su crédito, por auto de 16 de noviembre de 1.987 y la subsiguiente inscripción registral de su dominio, practicada el 1 de septiembre de 1988, instó, como le autorizaba el art. 1518 L.E.C., la cancela-



ción de las cargas y gravámenes posteriores, entre los que se encontraba la inscripción de hipoteca a favor de D. B, actuaciones que hubieran evitado la cesión de ésta a D, S.A.

En consecuencia, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 7 DE DICIEMBRE **DE 2004**

TERCERO HIPOTECARIO: REQUISITOS.

ARTÍCULOS CITADOS: 34 DE LA LEY HIPOTECARIA; 1253 Y 1457, EN RELACIÓN CON EL 35.2º Y 36, DEL CÓDIGO CIVIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1°.- La Sociedad Civil A adquiere la finca X de quien es titular registral mediante escritura de 3 de noviembre de 1977, si bien no inscribe su título en el Registro de la Propiedad.
- 2º.- Da B compra la misma finca por escritura pública de 1 de marzo de 1982, de D. C, que, a su vez, la había adquirido por medio de subasta celebrada en juicio ejecutivo que se siguió contra el titular registral, practicándose las oportunas inscripciones en el Registro de la Propiedad.

- 3°.- La Sociedad Civil A interpone demanda contra Da B y D. C, solicitando se declare que la parcela de terreno X con sus edificaciones e instalaciones es de su propiedad; se decrete la nulidad de las escrituras públicas de compraventa de 1 de marzo de 1982, lo mismo que la de Declaración de Obra Nueva y Complementaria de Otra de 30 de marzo de 1982; se decrete la nulidad y cancelación de las inscripciones sucesivas al Registro de la Propiedad derivadas de dichas escrituras; y se autorice la inscripción de la mencionada finca a favor de la Sociedad Civil A.
- 4º.- Da B formula reconvención, solicitando que se declare que la finca X es de su propiedad en virtud de las mencionadas escrituras e inscripciones registrales, y que debe reputarse nulo e ineficaz cualquier título o documento que atente o menoscabe el expresado derecho de propiedad.
- 5°.- El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda y estima la demanda reconvencional, al atribuir a Da B la condición de tercera hipotecaria. Interpuesto recurso de apelación por la Sociedad Civil A, la Audiencia Provincial lo acoge, con estimación de la demanda, por entender que Da B no reunía una de las condiciones exigidas en el art. 34 L.H. para ser mantenida en la adquisición a «non domino»: la buena fe. Da B formaliza recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se discute si la finca X es propiedad de la sociedad D o de Da B.

En la Sentencia se declara probado que D. C sabía que el titular registral, ejecutado, no era el verdadero propietario de la finca, porque con anterioridad la había vendido a la sociedad demandante.

El art. 34 L.H. exige para dar su protección que el tercero, además de adquirir a título oneroso de quien según el Registro de la Propiedad puede transmitir, sea de buena fe. En la instancia se declara la mala fe de D^a B, sin haberse obtenido la modificación de tal hecho.

La buena fe a que se refiere el art. 34 L.H., presumida «iuris tantum», de modo que la carga de destruir la presunción recae sobre quien la niega, es la misma, en su formulación negativa, que la exigida al poseedor en los arts. 433 (ignorar que en su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalida) y, en su formulación positiva, 1950 del Código Civil (creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio).

En definitiva, la buena fe a que se refiere el art. 34 consiste en un estado psicológico determinado por el desconocimiento o equivocado conocimiento de la realidad. Mas concretamente, en un error del adquirente acerca de la titularidad y disponibilidad del derecho por parte del causante.

Ese estado, sin embargo, no se define de una manera absolutamente pura por consideraciones psicológicas, sino que recibe influencias objetivas, al ponerse aquéllas en relación con el comportamiento que era exigible según un modelo socialmente admitido y, en definitiva, con la diligencia con la que ha de actuar el sujeto ignorante o equivocado para merecer amparo del ordenamiento ante lo que constituye una inexactitud de los asientos del Registro o, si se quiere, para que sus intereses prevalezcan,

en el conflicto, sobre los del verdadero dueño.

Así lo exige el art. 36 de la misma Ley, cuando regula la usucapión contra tabulas, al equiparar al conocimiento la existencia de «medios racionales y motivos suficientes para conocer» y al desconocimiento el no haber «podido conocer». También lo exige la jurisprudencia cuando delimita la figura del tercero que contempla el art. 32 L.H., en los casos de existencia de gravámenes no inscritos pero físicamente susceptibles de ser conocidos por el adquirente. Igualmente lo hace la jurisprudencia al interpretar el propio art. 34: un fundado estado de duda en el adquirente sobre si la titularidad del derecho que se le enajenó correspondía a su transmitente en la forma que proclama el asiento registral, elimina la buena fe. Finalmente, lo exige el propio régimen del error, que no ha de ser inexcusable (evitable con una conducta razonablemente diligente), para que quien lo padece merezca algún tipo de protección, conforme a la regla «quod quis ex culpa sua damnum sentit, non intellegitur damnum sentire».

En conclusión, no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido.

En la demanda se alegaron ciertos datos que han de integrar el «factum»: la posesión de la finca por la parte actora; la circunstancia de tener los dos demandados, vendedor y compradora, el mismo domicilio, al convivir ésta con el hijo de aquél; la identidad de fechas de la escritura por la que D. C compró la finca (en aplicación del art. 1514 L.E.C., redacción anterior a la Ley 10/1992, de 30 de abril) y de aquélla por la que la vendió a Da B; y la casi nula diferencia entre

el precio pagado por ésta y el abonado por el vendedor en la subasta.

Con esos datos y los declarados por el Tribunal de apelación, no cabe considerar ilógica y, por tanto, inadmisible la conclusión de que lo que sabía el demandado D. C (declaración firme de la Sentencia recurrida) lo supo también la demandada. La cual, por falta de buena fe, no merece la protección registral en la posición de tercero hipotecario.

Tampoco procede aplicar la doctrina de la doble venta, pues cuando D. C adquirió la finca, la venta de la misma a la sociedad demandante ya se había consumado. Se sigue así la jurisprudencia que distingue la doble venta de la venta de cosa ajena.

Por todo ello, procede desestimar el recurso, declarando no haber lugar al recurso de casación.

HISTORIA Y VIDA

¿QUÉ ES EL MANÁ?

La voz "maná" deriva del hebreo man y sirve para denominar al alimento que, según la Biblia, Dios hizo caer del cielo cuando los hebreos, conducidos por Abraham, partieron en busca de la Tierra Prometida. Lo cierto es que hay una base científica.

Se cree que lo que realmente alimentó el pueblo de Israel fue una exudación azucarada propia de una planta del Sinaí, la Tamariz mannifera, que se solidifica al contacto con el aire y que forma pequeñas bolitas que, arrastradas por el viento, caen luego en forma de lluvia.

¿QUIÉNES ERAN LAS ERINIAS? ¿Y LAS EUMÉNIDES?

Las Erinias o Furias de la mitología griega eran hijas de Gais (La Tierra) y de Urano. Se las representaba como diosas aladas, con serpientes por cabellos y ojos inyectados en sengre. Su misión era despertar a los hombres la conciencia y perseguían a sus víctimas hasta hacerlas enloquecer a causa de los remordimientos. Sus nombres reales eran Megera, Tisífone y Alecto, pero los griegos temían tanto su poder que evitaban nombrarlas y, para referirse a ellas, utilizaban un efufemismo: las Euménides, es decir "las bien dispuestas".

CRIPTOGRAMA

CRIPTOGRAMA _____

CRIPTOGRAMA													Por P. Pastor						
1F	2N	3K	4M	5P		6E	7B	8L	9D	10N		11Q	12P		13 <i>A</i>	14M	15J		16 <i>C</i>
17K	18R	19D	20F	21L	22H		23 <i>G</i>	24A	25P	26B	27 <i>C</i>		28K	29H	30E	31 <i>C</i>	32R	330	346
	35 <i>A</i>	36M	37H	38P	391	40Q	41B		42R	43 <i>C</i>	44E	45H		460	47 <i>G</i>		48 <i>A</i>	491	
50Q	51 <i>C</i>	52F	53K		540	55H	56E	57M	58 I		59R	60E	61J		62K	63 <i>G</i>	64H	65D	66F
67 <i>C</i>		68J		69B	70N		71 <i>A</i>	72L	73B	746	75E	76 I	77F	78M	79D		80R	81L	82K
83 <i>G</i>	840		85P	86J	87 <i>C</i>	188	89M	900		91 <i>A</i>	92N	93H	94M	95J		96L	97B	980	99N
100D	101F	102I	103Q		104Q	105N		106P	107B	108R	109E	110L							

Leyendo en sentido vertical las iniciales de las palabras obtenidas aparece el nombre del autor y el título de la obra

APalo de una embarcación	13	24	35	48	71	91	
BPosterioridad de tiempo, lugar o situación							
CTallo que se introduce en tierra para mutiplicar la planta	41	26	69	73	97	107	7
C Tano que se introduce en herra para manpircar la pianta	16	27	43	31	51	87	67
DChupar suavemente el jugo de una cosa	9	100	65	 79	19		
EAbertura redondeada que traspasa alguna cosa,como papel, madera etc	-	100	65	79	19		
EAbertura regondedda que traspasa alguna cosa,como paper, madera etc	6	30	44	56	60	75	109
FZumbido, ruido o sonido continuado y bronco							
	101	1	20	66	77	52	
GTela de tejido acordonado que se usa en vestidos de mujer	74	83	63	23	34	47	
HExcelso, eminente, de elevación extraordinaria		03	03	23	34	4/	
HExcelso, eminente, de elevación extraordinaria	22	29	93	37	45	64	55
IAustera, rígida, melancólica							
/	88	3.9	49	58	76	102	
JPreceptos dictados por la autoridad en que se manda o prohibe algo							
	61,	86	68	95	15		
KLos que padecen una indigestión o embarazo de estómago	28	62	3		53	82	
LAnimales cuadrumanos	20	02	3	17	55	02	
LAnimales cuagrumanos	96	8	72	81	21	110	
M O breve del alfabeto griego			,	0.1			
	36	89	14	4	94	57	78
NPerteneciente o relativo al lobo						,	
	105	70	99	92	2	10	
ORastro que deja en el aire un cuerpo luminoso en movimiento		98	33		54	84	
D. Manumoute massition on forms do mass	90	90	33	46	54	04	
PMonumento megalítico en forma de mesa	85	5	25	106	38	12	
QAdornar, componer con curiosidad y limpieza							
	40	50	11	104	103		
RParte más alta de la casa que suele destinarse a guardar objetos inútiles o en desuso	59	18	32	80	42	108	

SOLUCIÓN EN LA PÁGINA 35

LÓGICA

LÓGICA

EL PRISIONERO Y LOS DOS GUARDIANES

Un sultán encierra a un prisionero en una celda con dos guardianes, uno que dice siempre la verdad y otro que siempre miente. La celda tiene dos puertas: la de la libertad y la de la esclavitud. La puerta que elija el prisionero para salir de la celda decidirá su suerte.

El prisionero tiene derecho de hacer una pregunta y sólo una a uno de los guardianes. Por supuesto, el prisionero no sabe cuál es el que dice la verdad y cuál es el que miente.

¿Puede el prisionero obtener la libertad de forma segura?

LA SOLUCIÓN SALDRA EN LA 2º QUINCENA DE SEPTIEMBRE

SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS DE LA REVISTA 398

-LOS MARIDOS ENGAÑADOS: Si hubiera sólo un marido engañado, habría expulsado a su mujer la primera mañana, puesto que no conocería ninguna mujer infiel y sabría que hay por lo menos una.

Si hubiera dos maridos engañados, cada uno sabría que el otro era engañado, y esperaría que éste último expulsase a su mujer la primera mañana. Como eso no tiene lugar, cada uno deduce que el otro espera lo mismo, y por tanto que hay dos mujeres infieles una de las cuales es la suya. Los dos maridos expulsarán pues a sus mujeres la segunda mañana.

De la misma manera, si hubiera tres maridos engañados, cada uno sabría que los otros dos lo son, y esperaría que expulsaran a sus mujeres la segunda mañana. Como eso no tiene lugar, cada uno deduce que hay una tercera mujer infiel, que no puede ser otra más que la suya. Los tres maridos expulsan pues a sus mujeres la tercera mañana.

Yasí sucesivamente; los cuarenta maridos expulsan a sus cuarenta mujeres a los cuarenta días, por la mañana.

LEGISLACIÓN

RESEÑA LEGISLATIVA -

RESEÑA LEGISLATIVA (BOE del 01 al 31 de Agosto y del 01 al 15 de septiembre de 2005)

DISPOSICIONES ESTATALES

HIDROCARBUROS

REAL DECRETO 942/2005, de 29 de julio (BOE 3/08), por el que se modifican determinadas disposiciones en materia de hidrocarburos.

MATRIMONIO

RESOLUCIÓN-CIRCULAR de 29-07-2005 (BOE 8/08) de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre matrimonios civiles entre personas del mismo sexo.

TRIBUTOS

REAL DECRETO 939/2005, de 29 de julio (BOE 2/09), por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

CATALUÑA - EXPROPIACIÓN

LEY 9/2005, de 7 de julio (BOE 17/08), del Jurado de Expropiación de Cataluña.

MURCIA - URBANISMO

LEY 2/2004, de 24 de mayo (BOE 20/08) de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

ARAGÓN - RECURSOS

LEY 4/2005, de 14 de junio (BOE 23/08), sobre la casación foral Aragonesa.

MURCIA - FISCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

LEY 8/2004, de 28 de diciembre (BOE 24/08), de medidas administrativas, tributarias de tasas y de función pública.



CASTILLA LA MANCHA -URBANISMO

LEY 7/2005, de 7 de julio (BOE 25/08), de modificación del Decreto Legislativo 1/2004,

de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.

SOLUCIÓN AL CRIPTOGRAMA:

Unico asilo en mis eternos males, augusta soledad, aqui en tu seno, lejos del hombre y su importuna vista, déjame libre suspirar al menos.

M. DE LA ROSA. LA SOLEDAD

