LUNES
CUATRO TREINTA

Revista de asuntos registrales

Año XX - Núm. 436 - octubre, 2007

informativa de derecho privado y registral
LUNES 4'30

sumario

Nº 436 Octubre de 2007

CASOS 2

RESOLUCIONES 4

SENTENCIAS 30

LÓGICA 35

HUMOR 36

RESEÑA LEGISLATIVA 38

LUNES 4'30

EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

FUNDADOR
Enrique Colomer Sancho

COORDINADORAS GENERALES
Carmen Gómez Durá
Alicia de la Rúa Navarro

COLABORADOR ESPECIAL
José Bollaín Gómez

CONSEJO DE REDACCIÓN
Maria-Emilia Adán García
Vicente Carbonell Serrano
Rafael Carbonell Serrano
Vicente Domínguez Calatayud
Guillermo Dromant Jarque
Pedro Fandos Pons
Consuelo García Pedro
Belen Gómez Valle
Marta Gozálbes y Fernández de Palencia
Susana Juste Ribes
Cristina Martínez Ruiz
Francisco Molina Balaguer
Fernando Ortega Gironés
Mercedes Ríos Peset
Ana Mª Sabater Mataix
Miguel Soria Lopez

MAQUETACIÓN
Regina Martínez Vicente

SECRETARIA
Sta. María Dolores
Plaza de la Reina nº5
46003 - Valencia
Tfno.: 96.353.27.65
FAX: 96.352.19.96
cuatrotreinta@hotmail.com

Depósito legal: V-1212-1988

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

CASOS PRÁCTICOS

Ana Isabel Llosa Asensi. Registradora de la Propiedad

RECTIFICACIÓN DEL ESTADO CIVIL

En el Registro de la Propiedad consta inscrito un bien a nombre de Doña A (casada con Don B) por título de compra y con carácter presuntivamente ganancial. Hoy se afirma por los que pretenden la inscripción a su favor, que en el momento de la adquisición Doña A estaba viuda. ¿Sería suficiente aportar el certificado de defunción de Don B que acredite que en la fecha de la adquisición, éste ya había fallecido y por tanto el bien es privativo de Doña A?

La mayor parte de los contertulios se pronuncian en sentido afirmativo y por tanto consideran suficiente la aportación de dicho certificado de defunción acompañado de instancia privada de Doña A con firma legitimada, en que se solicite dicha rectificación.

ESTATUTOS DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Sería inscribible la cláusula estatutaria en la que se establece que la constructora del edificio queda exonerada de los gastos de comunidad que corresponden a los pisos o locales que sean de su propiedad, en tanto no se transmitan?

Los contertulios prácticamente de forma unánime, entienden que su inscripción debería denegarse. Algunos lo argumentan sobre la base de que en los estatutos de la comunidad no pueden concederse derechos a favor de personas concretas (en este caso la constructora del edificio); otros, por el hecho de que dicha exoneración carece de justificación; justificación que sí existe, en el caso de la exclusión de los locales comerciales de los gastos ordinarios de la comunidad (tales como limpieza de la escalera, ascensor, alumbrado del patio, etc). En este último sentido ya se pronunció el TS en Sentencia de 22 de Abril de 1976 y de 22 de Diciembre de 1978.

ANA Mª SABATER, SUSANA JUSTE, PEDRO FANDOS, MARTA GOZALBES, FRANCISCO MOLINA, ANA ISABEL LLOSA (Registradores de la Propiedad)

R. DE 19 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 22-3-2007)

DOCUMENTO JUDICIAL. CANCELACIÓN ORDENADA JUDICIALMENTE.

Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento ordenando que se « proceda a las rectificaciones ordenadas en el segundo punto apartado 2º del fallo de la sentencia de fecha 5-10-2005, cuyo testimonio se adjunta y a las cancelaciones descritas en el punto 3º del referido apartado 2º, acompañándose el testimonio citado».

La rectificación trata de añadir un lindero noroeste a la finca y el título de adquisición que no es herencia sino compraventa.

En cuanto a las cancelaciones ordenadas en el punto 3º son la nulidad de la inscripción registral de una finca en todo aquello que contradiga la inscripción registral de otra finca.

El Registrador en su nota de calificación hace constar que se ha practicado la rectificación; pero suspende las cancelaciones ordenadas por no concretar la resolución en qué términos deben llevarse a cabo dichas cancelaciones.

DGRN confirma la nota de calificación. En el mandamiento objeto del presente recurso no se cumplen los requisitos de claridad y determinación necesarias de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, ya que no se permite conocer el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 23 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 23-3-2007)

HERENCIA

Se presenta escritura de partición de herencia en la que los cónyuges causantes fallecen, primero el marido en el año 2.003 siendo la heredera su esposa, quien fallece en el año 2.004, siendo sus herederos instituidos una Sociedad, y los hijos de su fallecido hermano: Pedro y Francisco S.

En la escritura presentada se hace constar que su hermano había fallecido en Caracas, soltero y sin descendientes, mediante acta notarial otorgada por el Cónsul de Caracas. Se acompaña declaraciones hechas ante notario del Municipio de Libertador de Caracas, en la que testifican que Pedro y Francisco S. eran

hijos de doña Mercedes P. con la que su hermano había convivido esporádicamente.

El Registrador suspende la inscripción por no concurrir en la partición todos los herederos instituidos en el testamento de la causante siendo necesaria su participación de acuerdo con el artículo 14 de la L.H. y 80 R.H. Añade que según el artículo 777 CC el error en las cualidades de herederos no vician la institución.

La DGRN confirma la calificación del Registrador. Hay un llamamiento expreso contenido en el testamento y por tanto no se puede prescindir de las personas que han sido llamadas a la herencia.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 28 DE FEBRERO DE 2007 (BOE 22-3-2007)

SOCIEDAD ANÓNIMA. REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL.

Se presenta en el Registro Mercantil escritura de reducción de capital social mediante disminución del valor nominal de todas las acciones. A la escritura se une el Informe de Auditoría y el Balance aprobado de donde resulta que hay unas ganancias del ejercicio en curso.

El Registrador suspende la inscripción porque en el balance que se incorpora, existe una partida de ganancias del ejercicio en curso que no se ha aplicado para cubrir las pérdidas.

La DGRN confirma la calificación del Registrador. La reducción del capital social para compensar pérdidas aparece rodeada por la Ley de unas garantías básicas encaminadas a evitar que, a través de ella, se lesionen las legítimas expectativas e intereses de socios y acreedores, ya que puede comprometer las expectativas de cobro de dichos acreedores. Las ganancias existentes del ejercicio en curso eliminan el desequilibrio patrimonial que con la reducción del capital social se pretende corregir.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 27 DE ABRIL DE 2007 (BOE 1-6-2007)

CANCELACIÓN

Se presenta instancia por letrado del Banco E.C. solicitando la inscripción de una finca registral a favor de dicha entidad, según sentencia declarada en procedimiento de quiebra.

En dicha sentencia se declaran la nulidad de la compraventa y la hipoteca sobre la citada finca al ser de fecha posterior al momento al que se retrotaen los efectos de la quiebra.

Ante la negativa del Registrador a practicar tales asientos, se interpone recurso gubernativo.

La DGRN resuelve que, no constando la quiebra en el Registro de la Propiedad, no pueden cancelarse asientos registrales referentes a actos posteriores a la fecha de retroacción de la quiebra si no existe en el

Registro asiento que publique tal situación.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 30 DE ABRIL DE 2007 (BOE 5-6-2007)

EMBARGO

Se presenta mandamiento ordenando el embargo sobre la mitad indivisa de una finca inscrita a nombre de la esposa de nacionalidad británica, quien compró con arreglo a su régimen matrimonial e inscrita con sujeción a su régimen económico matrimonial.

El expediente administrativo de apremio ha sido instruido contra el esposo y consta que la providencia de embargo ha sido notificada a la esposa.

El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse mediante Certificado o Informe previsto en el artículo 36 RH o por otros medios de prueba admitidos en derecho las normas que la Legislación aplicable establezca para los bienes de la titular registral y de su esposo. No determinándose dichas normas, la anotación de embargo sólo puede practicarse si el expediente/demanda se hubiere dirigido contra el titular registral o contra ambos cónyuges. No es suficiente la mera notificación al titular registral de la diligencia de embargo a los efectos del art. 144 RH, aplicable sólo al régimen de gananciales.

La DGRN confirma la calificación registral.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 3 DE MAYO DE 2007 (BOE 19-6-2007)

INMATRICULACIÓN DE FINCA EN TÉRMINO MUNICIPAL DONDE EXISTEN MONTES DEMANIALES

Se presenta en el Registro de la Propiedad un auto judicial firme recaído en expediente de dominio con la finalidad de inmatricular una determinada finca rústica. La Registradora no practica la inscripción solicitada por no aportarse la certificación catastral descriptiva y gráfica (artículo 298 del RH y 53,7 de la Ley de 30 de Diciembre de 1996) ni el informe favorable de los titulares de los montes demaniales existentes en el término municipal donde se encuentra ubicada la finca (artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de Noviembre de 2003).

La Registradora, conforme a lo dispuesto en el artículo 22,2º de la Ley de Montes, solicita a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma respectiva con fecha de 5 de Noviembre de 2004, que le remita informe a los efectos de inmatricular la finca rústica a la que se refiere el auto judicial. Dicha Consejería remite un escrito de fecha 11 de Noviembre (con salida el 15 de Noviembre), en el que comunica al Registrador de la Propiedad la necesidad de aportar un plano a escala adecuada, en el que se recoja la superficie concreta que se pretende inscribir y del que se pueda obtener la información suficiente a efectos de ubicar físicamente la finca en el término municipal respectivo. Dicha obligación se cumple por el interesado mediante la remisión de dicho plano con fecha de 1 de Diciembre

de 2004 a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El 30 de Marzo de 2005 se presenta de nuevo el mismo auto judicial, en unión de escrito del interesado al que se acompaña fotocopia del documento remitido a la Delegación provincial de la Consejería. La Registradora califica de nuevo el documento de forma negativa por los siguientes hechos: 1) no se acompaña tampoco en este caso la certificación catastral descriptiva y gráfica; 2) se ha recibido en el Registro un escrito remitido por la Administración (Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente) con fecha de 29 de Marzo de 2005 en el que se estima no producido el silencio positivo en base al artículo 43 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, que establece que el silencio tendrá efectos desestimatorios «en los procedimientos en los que la estimación tuviere como consecuencia que se transfiera al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público».

La DG entiende que el artículo 22,2 de la Ley de Montes de 2003, según el cual «… los informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el Registrador de la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación», tiene la consideración de ley especial frente al artículo 43 de la Ley 30/1992, que se configura como ley general, y por tanto aquélla tendrá aplicación preferente respecto de esta última («lex specialis derogat lex generalis»). Por todo ello, considera que se entenderá producido el silencio positivo transcurridos los tres meses a que se refiere el citado artículo 22 de la Ley de Montes sin que se hubiera recibido contestación por parte de la Administración, debiendo practicarse en tal caso la correspondiente inscripción; y ello aunque la Administración considere que el acto o autorización ganada por silencio administrativo es contraria al ordenamiento jurídico.

En virtud de todo lo expuesto, la DG estima parcialmente el recurso interpuesto, revocando este último defecto y manteniendo el primero de ellos, consistente en la falta de certificación catastral.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 4 DE MAYO DE 2007 (BOE 5-6-2007)

TERMINACIÓN DE OBRA NUEVA.

Se presenta en el Registro de la Propiedad copia de acta de fin de obra.

El Registrador suspende la nota marginal de fin de obra por ser inferior el capital asegurado al coste final de ejecución material de la obra más los honorarios profesionales. Art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. (**la cantidad asegurada en la póliza era inferior al valor de la obra nueva declarado en la escritura de obra nueva en construcción**).

La DGRN revoca la calificación del Registrador. El coste de ejecución material y el valor de la obra nueva no son conceptos equivalentes. **El coste final de ejecución material más los honorarios profesionales es la cantidad que debe ser objeto de seguro.**

El valor de la obra nueva hace referencia a una realidad mayor que incluye costes de ejecución, el incremento o valor

añadido de la construcción, obteniéndose una cifra no coincidente con el estricto coste material de ejecución de obra.El coste final de ejecución material incluidos los honorarios profesionales, hace referencia a la suma de las cuantías de los recursos empleados para la realización de la obra, cuantía que debe ser objeto de seguro decenal. **El art. 19 LOE hace referencia al coste final de ejecución de la obra y no a su valor.**

(Ana Mª Sabater)

R. DE 7 DE MAYO DE 2007 (BOE 19-6-2007)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

Se presenta en el Registro de la Propiedad un mandamiento dictado por un Juzgado de lo Contencioso – Administrativo, en el que se ordena la anotación preventiva de interposición de recurso en los términos previstos en el artículo 309,2 del RD Legislativo 1/1992, sobre dos fincas registrales.

El Registrador calificó negativamente el documento presentado en base a los siguientes argumentos: 1) Es necesario que del mandamiento resulte que se ha dado audiencia a los titulares del dominio y cargas de las fincas sobre las que se ordena la anotación preventiva, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 del RD1093/1997 de 4 de Julio.; 2) Del documento calificado no resulta la fijación, en su caso, de caución por los perjuicios que pudieran derivarse en el caso de que el recurso sea desestimado (artículos 67, 68 y 69 del RD 1093/1997 de 4 de Julio).

El recurrente, en relación con el primer defecto apreciado, alega que los titulares registrales han sido oídos, puesto que son los miembros de la sociedad demandada (« A Construcciones C.B»). La DG, confirma el defecto disponiendo que la comunidad de bienes carece civilmente de personalidad jurídica, determinando el artículo 11 del RH su inaptitud para ser titular registral, de tal modo que la titularidad registral se predica respecto de cada uno de los miembros de la comunidad. Por tanto, la demanda presentada contra «A Construcciones C.B», no puede identificarse con la demanda presentada contra sus titulares, por cuanto ni siquiera se ha acreditado de manera auténtica, que la citada comunidad de bienes esté formada por dichos titulares. Así mismo, la DG confirma el segundo de los defectos apreciados por el Registrador, siendo necesario que el mandamiento fije la caución correspondiente o expresar que no procede caución alguna.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 9 DE MAYO DE 2007 (BOE 19-6-2007)

SEGURO DECENAL

Se presenta escritura de donación en la que unos padres donan a sus hijos unas partes indivisas de un solar, a continuación sobre el solar declaran todos obra nueva terminada de un edificio formado por un local y dos viviendas, a continuación dividen el edificio horizontalmente, seguido de la extinción del condominio; posteriormente se atribuye a cada uno de los hijos una vivienda, que declaran será para uso propio.

El Registrador suspende la inscripción por faltar el seguro decenal.

La DGRN revoca la nota: el seguro decenal no es exigible en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. El concepto de autopromotor individual ha de interpretarse de forma amplia. En este caso estamos ante dos autopromotores individuales, cada uno de los cuales ha declarado la obra nueva sobre su vivienda para destinarla a uso propio, no parece que el espíritu de la ley persiga la contratación de seguro en este supuesto.

(Susana Juste)

R. DE 10 DE MAYO DE 2007 (BOE 19-6-2007)

CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se encuentra inscrita en el Registro una escritura de permuta de solar por obra futura. Se presenta ahora escritura de transacción por la que se fijan las nuevas condiciones de ese contrato de permuta, en particular para que acceda al Registro una cláusula resolutoria.

El Registrador suspende la inscripción por entender que dicho contrato de transacción se refiere a obligaciones y derechos afectantes a las partes contratantes, pero no al dominio o derechos reales sobre inmuebles.

La DGRN revoca la nota: la transcendencia real de lo estipulado es incuestionable, en cuanto afecta al propio derecho inscrito.

(Susana Juste)

R. DE 11 DE MAYO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

RECURSO GUBERNATIVO. IMPROCEDENCIA.

Se presenta recurso gubernativo respecto a una inscripción de una escritura de agrupación inscrita en el Registro de la Propiedad. La DG no estima el recurso. Éste es el mecanismo procedente para recurrir una calificación suspensiva, pues practicado un asiento está bajo la salvaguarda de los Tribunales y el recurso gubernativo sólo puede interponerse frente a calificaciones suspensivas o denegatorias del Registrador.

(Pedro Fandos)

R. DE 12 DE MAYO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD.

Se suspende la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de sociedad de responsabilidad limitada en la que se adjudican a una socia, cónyuge del otro socio, diversos bienes en pago de su haber en la sociedad y otros, entre ellos una finca registral, en pago de una deuda, sin manifestar su carácter ganancial o privativo. La DG estima el recurso y revoca la nota por entender que lo que procedía era la inscripción como presuntivamente ganancial, al no darse los requisitos necesarios para destruir la presunción legal de

ganancialidad, suspendiendo sólo la inscripción en cuanto al carácter solicitado, lo que permitirá recurrir al interesado, ya que una cosa es la titularidad del bien y otra su carácter ganancial o privativo. Además entiende la DG que la comparecencia del otro cónyuge en la escritura calificada supone su voluntad concorde a la inscripción de la adjudicación con carácter privativo, por lo que reconoce el carácter privativo de la deuda y además opera el principio de subrogación, pues las participaciones sociales tenían carácter privativo.

(Pedro Fandos)

R. DE 16 DE MAYO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

RETRACTO.

Se deniega la inscripción de un acta de ocupación y pago, consecuencia del ejercicio de un derecho de retracto por parte de la Administración Medioambiental recurrente, por ejercicio extemporáneo del derecho y por entender el Registrador que nos encontramos frente a un acto de la Administración que deberá ser resuelto por el Juez competente y no por un acto administrativo. Defecto confirmado por la DG que no estima el recurso, sin pronunciarse respecto al primer defecto, dado el carácter insubsanable del defecto mantenido.

(Pedro Fandos)

R. DE 17 DE MAYO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

DOCUMENTO JUDICIAL.

Se presenta en el Registro testimonio de Sentencia (dictada en rebeldía) por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción en autos de juicio ordinario 166/05, por la que se declara el dominio de una finca urbana a favor de los demandantes, habiendo sido totalmente satisfecho el precio de la compra a los vendedores.

En dicha sentencia, en sus fundamentos jurídicos, consta que estando inscrita la finca a nombre del vendedor, es necesario formalizar la escritura pública a favor de los demandantes.

El Registrador suspende la inscripción porque el testimonio de dicha sentencia no es título para practicar la inscripción, siendo preciso el otorgamiento de la escritura pública.

La DGRN confirma la calificación registral. Aclara el Centro Directivo que la sentencia declarativa de la propiedad es suficiente para conseguir la inscripción, pero no es título para rectificar el Registro. El artículo 40 de la LH declara que la rectificación del Registro exige resolución judicial. Por otra parte, la sentencia dictada en rebeldía mientras quepa acción de rescisión sólo será susceptible de anotación preventiva. (Dicha acción se ejercita a los 20 días ó 4 meses desde la notificación, personal o no, de la sentencia.)

(Ana Mª Sabater)

R. DE 25 DE MAYO DE 2007 (BOE 22-6-2007)

ESCRITURA DE EJERCICIO EXTRAJUDICIAL DE RETRACTO LEGAL DE COMUNEROS. ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN DE PAGOS.

Mediante escritura otorgada el 5 de noviembre de 1993, la mandataria verbal de 2 personas y el administrador único de una sociedad mercantil procedieron a elevar a publico el documento privado por el que se acuerda el ejercicio extrajudicial del retracto de comuneros respecto de tres cuartas partes indivisas de una finca registral, participaciones indivisas que la mercantil había adquirido, a su vez, de sus titulares en virtud de la escritura otorgada el día 30 de julio de 1983. La escritura de elevación a público es ratificada por las representadas en el año 2003. Con fecha 20 de febrero de 2001 se practica anotación de suspensión de pagos con declaración de insolvencia definitiva que afecta a las tres cuartas partes indivisas de finca. El problema planteado en el recurso ante la negativa del Registrador a inscribir la citada escritura de elevación a publico de documento privado, se centra en decidir si las escrituras de ratificación de otra de elevación a público de documento privado tienen eficacia retroactiva suficiente para privar de efectos a la anotación de suspensión de pagos que, con a anterioridad a la fecha de la ratificación se había reflejado en el Registro de la Propiedad, sobre la participación de finca perteneciente a la sociedad trasmitente. La DGRyN estima el recurso y concluye que tratándose de actos dispositivos realizados antes de aquella anotación de suspensión, tanto si se considera que aquélla publica una situación de incapacidad, como si se considera que se está ante una prohibición de disponer, es lo cierto que al elevarse a público el acuerdo extrajudicial de retracto legal de comuneros, la sociedad tenía capacidad y poder de disposición, por lo que la posterior ratificación del negocio documentado por parte de las adquirientes y el efecto retroactivo que tal ratificación conlleva, debe permitir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión operada.

(Marta Gozalbes)

R. DE 26 DE MAYO DE 2007 (BOE 25-6-2007)

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACIÓN. RESERVA ESTATUTARIA DEL DERECHO A SEGREGAR.

- Se presenta escritura por la que la propietaria de una vivienda de un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuya titularidad lleva aparejada la de una cuota indivisa del local destinado a aparcamiento y que se concreta en la utilización de una concreta plaza de garaje-trastero, desafecta esa cuota y la permuta por otra cuota indivisa similar del mismo local, vinculando ob rem la cuota así adquirida a la titularidad de la vivienda. El Registrador entiende que la reserva estatutaria del derecho a segregar o dividir sin previo acuerdo de la Junta no ampara la desvinculación de elementos de la propiedad horizontal.

- La DG diferencia entre la segregación o división de pisos o locales y sus anejos, o su agregación, como cuestión tocante a la configuración física de los elementos independientes, y la desvinculación, relativa al régimen jurídico más que a esa configuración física. Con carácter gene-

ral, la modificación física requiere unanimidad de la Junta de Propietarios, salvo reserva estatutaria. La desvinculación, por su parte, en tanto que va a permitir disponer separadamente de elementos hasta entonces vinculados, tiene una trascendencia que impide su equiparación a la segregación, sin que pueda extenderse la facultad de segregar a la de desvincular.

(Francisco Molina)

R. DE 28 DE MAYO DE 2007 (BOE 23-6-2007)

SENTENCIA. CONDENA A ELEVAR A PÚBLICO DOCUMENTO PRIVADO. REBELDÍA.

- Se presenta a inscripción un mandamiento ordenando la inscripción de una sentencia, recaída en rebeldía del demandado, por la que se condena a éste a elevar a público un documento privado de compraventa. La Registradora entiende que ha de acreditarse el transcurso del plazo de caducidad de la acción de rescisión de la sentencia firme que asiste al rebelde, y que, en todo caso, lo inscribible será la escritura de elevación a público en cuyo otorgamiento consiste la condena.

- La DG aprecia incongruencia entre el contenido del fallo - condena a elevar a público un documento privado - y lo ordenado en el mandamiento que presuntamente ejecuta ese fallo - practicar la inscripción a nombre de los demandantes. Bien es cierto que el Juez puede tener por emitida la declaración de voluntad por parte del demandado, si los restantes elementos del negocio están predeterminados, pero han de observarse las normas civiles y en su caso mercantiles sobre forma y documentación del negocio, y, en cualquier caso, la Sentencia lo que da pie es a compelerse las partes a otorgar la escritura pública. En cuanto al plazo, no mediando notificación personal, y dado que las causas de fuerza mayor que impidan en su caso al rebelde comparecer en juicio pueden muy bien subsistir después de recaída la sentencia, hay que entender que será siempre necesario el transcurso del plazo de 16 meses para poder practicar la inscripción.

(Francisco Molina)

R. DE 29 DE MAYO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL.

Mediante escritura se eleva a público los acuerdos adoptados en Junta General y Universal de una S.L.: entre dichos acuerdos figura adecuar el capital social al euro y por ello se redondea la cifra del valor nominal de las participaciones a 6,01 euros, por lo que se reduce el capital social total en 3,09 euros.

La Registradora suspende la inscripción porque la reducción del capital mediante la constitución de una reserva sólo se admitió durante el período transitorio en la Ley de Introducción al euro que concluyó el 31 de diciembre de 2.001. Según el artículo 79 la reducción del capital sólo puede tener por finalidad la restitución de aportaciones a los socios o el

restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio disminuido por pérdidas.

DGRN revoca la calificación registral. Se trata, según el Centro Directivo, de un acuerdo adoptado en Junta General Universal y por unanimidad de los socios y dada la escasa entidad económica de la reducción en relación con la cifra del valor nominal de cada una de las participaciones sociales resulta compatible con el sistema de garantías previsto en favor de los acreedores.

(Ana Mª Sabater)

R. DE 30 DE MAYO DE 2007 (BOE 23-6-2007)

RM. SL. REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN SIMULTÁNEA DE CAPITAL. GARANTÍAS.

- Para restablecer el equilibrio entre el capital social y su patrimonio, una SL acuerda en Junta Universal, el 23 de julio de 2.006, la reducción del capital a cero, con amortización de todas las participaciones, y su simultáneo aumento hasta una cifra superior a la inicial, conservando la proporción de su participación entre los tres socios existentes. Como sólo uno de los socios asumió las nuevas participaciones, y las desembolsó mediante compensación de créditos, la sociedad acaba por devenir unipersonal. Presentada la correspondiente escritura, con balance del ejercicio 2006, aprobado por la Junta el 31 de enero de 2.006, el Registrador exige para dicho balance informe de auditor.

- La cuestión, en último término, es si la reducción y simultáneo aumento de capital como consecuencia del desequilibrio entre capital y patrimonio, por causa de pérdidas, necesita de acreditación mediante balance aprobado por la Junta General y verificado por auditores. Al efecto, la DG recuerda que el recíproco condicionamiento de la reducción y el aumento, como todo unitario, tiene unas consecuencias que por sí ya dejan incólume la posición del acreedor social: si la nueva cifra de capital es igual o superior a la inicial, la posición de acreedor se ve reforzada, con lo que se podría considerar intrascendente entrar a debatir si las pérdidas que han ocasionado el desequilibrio son o no reales.

No obstante, y por lo que respecta al acuerdo de reducción, será necesaria la existencia del presupuesto justificativo - hay pérdidas, y no hay reservas para hacerles frente - lo que sólo puede resultar del balance, y habrá, asimismo, que tener en cuenta las consecuencias para los socios: si bien, en principio, el socio va a mantener su condición de tal, al reforzar y asegurar su derecho a asumir con preferencia las nuevas participaciones, en las «operaciones acordeón» con reducción del capital a cero, se puede dar una situación práctica de exclusión de la condición de socio. Cierto que, en iguales circunstancias, se podría acordar la disolución de la sociedad, pero al reducir o suprimir el capital, se desvanece el derecho del socio a su cuota en el haber social, y es por ello que han de resultar perfectamente acreditadas la existencia y cuantía de las pérdidas, con un balance cerrado dentro de los 6 meses anteriores al acuerdo, aprobado por la Junta y verificado por auditores, con carácter previo a esa aprobación.

(Francisco Molina)

R. DE 30 DE MAYO DE 2007 (BOE 22-6-2007)

NOVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. JUICIO DE SUFICIENCIA.

En el caso a que se refiere este expediente el título calificado es una escritura de novación y ampliación de préstamo con garantía hipotecaria en cuyo otorgamiento la entidad acreedora está representada por apoderado que exhibe copia auténtica de escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan con indicación del Notario Autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil conteniéndose a continuación el juicio de suficiencia notarial para «esta escritura de novación y ampliación de préstamo».

La DGRyN estima el recurso según reiteradísima doctrina del Centro Directivo sobre la aplicación del art. 98 de la Ley24/2001 de 27 de Diciembre. Por otra parte, señala que los efectos del juicio notarial de suficiencia tienen su fundamento en las presunciones de veracidad, integridad y legalidad de que goza el documento público notarial por aplicación del artículo 1218 cc y la ley del notariado en sus artículos 1, 17 bis y 24, reformado este ultimo por la ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas de prevención del fraude fiscal así como por la de las RDGR y N. 14, 20, 28 Febrero de 2007. Igualmente se recuerda el carácter vinculante de las resoluciones mientras no se anulen por los tribunales y se destaca que el juicio de legalidad que emite el notario está sometido a revisión jurisdiccional pero no a revisión por parte del Registrador (fuera de los supuestos expresados en ésta y a los «meros efectos de la inscripción») todo ello además de recordar la labor que despliega el Notario al autorizar una escritura pública realizada con imparcialidad con la consiguiente tutela de intereses concurrentes debiendo ser protegidos los terceros no sólo mediante la negativa a inscribir sino también cuando inscribe el Registrador.

(Marta Gozalbes)

R. DE 31 DE MAYO DE 2007 (BOE 22-6-2007)

PRÉSTAMO HIPOTECARIO. FALTA DE INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA DE PODER.

En el presente caso el título calificado es una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En cuanto a las circunstancias de la representación de la entidad acreedora se contiene el juicio notarial de suficiencia advirtiendo la falta de inscripción de la escritura de poder en el Registro Mercantil. Señala el Centro directivo que la falta de inscripción de dicho poder, sin perjuicio de la obligatoriedad de hacerlo, no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate (RDGR y N 15 Febrero, 9 Abril, 3 junio, 19 julio de 2003, 3 Enero y 5 Marzo 2005). Se recuerda la necesidad de motivación suficiente de la nota de calificación sin que el informe pueda ser utilizado para agravar aquélla así como la obligación de ajustar la calificación a las resoluciones del Centro Directivo.

(Marta Gozalbes)

R. DE 31 DE MAYO DE 2007 (BOE 22-6-2007)

INSCRIPCIÓN DE NOMBRAMIENTO DE AUDITOR DE CUENTAS EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En este recurso se plantea si una Junta General que se celebró el 29 de junio de 2006 puede considerarse bien convocada (Artículo 97 LSA) siendo publicado el anuncio el 29 de Mayo de 2006 y exigiendo aquel artículo (redactado según ley 19/2005 de 15 Noviembre) que dicha publicación se realice por lo menos un mes antes de la fecha fijada para la celebración de la Junta. La LSA fija un margen temporal para procurar que el socio pueda obtener la información pertinente acerca de las cuestiones sobre las que emitir su voto. Recuerda la Dirección General las Resoluciones de 10 Julio y 6 Noviembre de 1995 y considera el día de publicación de la convocatoria como dies a quo del cómputo del plazo legal, los meses se computan de fecha a fecha (art. 5 C. Civil) y por tanto el plazo finaliza a las 24 horas del día 28 del mes siguiente, de suerte que la Junta podrá celebrarse desde las cero horas del 29 de junio.

(Marta Gozalbes)

R. DE 1 DE JUNIO DE 2007 (BOE 21-6-2007)

REPRESENTACIÓN

Se presenta escritura de compraventa otorgada por dos apoderados mancomunados de la Sociedad vendedora. Se reseña en la escritura de poder, con inclusión del Notario autorizante, número de protocolo, así como nombre y apellido de los Consejeros Delegados, (que otorgan tales poderes), con cargos vigentes e inscritos en el Registro Mercantil.

El Registrador suspende la inscripción por no constar la existencia y alcance de la representación alegada por los apoderados para otorgar en nombre de la Sociedad tal contrato, por cuanto no consta la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de poder en cuya virtud actúan.

DGRN revoca la calificación del Registrador. Reitera la doctrina de las RR 17-12-1.997; 3 -3-1.986; 30-5-2.006 entre otras Resoluciones. «El incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad por el administrador, y no importa que esté inscrito o no inscrito el nombramiento del cargo» declara el Centro Directivo en esta resolución. Añade que « el juicio de suficiencia de las facultades representativas del que comparece en nombre del órgano legal le compete al notario.»

(Ana Mª Sabater)

R. DE 1-1-2-2 DE JUNIO DE 2007 (BOE 22-6-2007)

ARTÍCULO 98 DE LA LEY DE 27 DE DICIEMBRE DE 2001

Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de préstamo hipotecario, en la que el Notario hace constar la reseña identificativa de la escritura de poder del

representante de la entidad prestamista (con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo, e inscripción en el RM), declara que «tiene a la vista copia autorizada de dicho poder» y que las facultades del apoderado son a su juicio suficientes para otorgar la citada escritura de préstamo hipotecario. El Registrador califica negativamente el documento presentado al considerar que: 1) si bien el Notario declara que a su juicio las facultades del representante son suficientes «para el otorgamiento de esta escritura de préstamo hipotecario» no especifica cuáles son esas facultades representativas, lo que impide que el Registrador pueda calificar la suficiencia del poder alegado en los términos previstos en la legislación hipotecaria; y 2) el Notario autorizante no justifica la congruencia del poder alegado con el contenido del negocio jurídico que se formaliza en la escritura calificada.

La DG estima el recurso interpuesto y revoca la calificación del Registrador, en base a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001 (tras su modificación operada por Ley de 18 de Noviembre de 2005) y el artículo 166 del RN (tras la modificación que ha tenido lugar mediante RD de 19 de Enero de 2007), de acuerdo con los cuales, «(…) el Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Esta Resolución viene a reiterar otras muchas sobre la misma materia, tales como las Resoluciones de 21 de Diciembre de 2006, 30 de Marzo, 2 de Abril, y 30 de Mayo de 2007.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 4 DE JUNIO DE 2007 (BOE 18-6-2007)

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

Se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad, una escritura de compraventa de una finca no inmatriculada. La Registradora califica negativamente el documento presentado en base a los siguientes argumentos: 1) No se aporta el título previo que justifique de modo fehaciente la previa adquisición de la finca por los que actualmente son transmitentes de la misma (artículo 205 de la LH y 298 del RH); 2) No consta el carácter de primera copia y el Notario resulta presentante del documento sin una especial autorización del interesado que lo habilite para ello, lo que según la Registradora vulnera el carácter voluntario que tiene tanto la inscripción como el modo de proceder a su presentación en el Registro de la Propiedad (artículo 6 de la LH y 39 del RH); 3) Se recibe el documento en el Registro el 16 de Noviembre de 2006, habiéndose autorizado dos días antes, el 14 de Noviembre del mismo año, considerando que la inmediatividad del sistema telemático es incompatible con un plazo como el apreciado; y 4) No consta la liquidación de los impuestos devengados por el documento remitido (artículo 254 y 255 de la LH). El Notario manifiesta su conformidad con el primer y el último de los defectos alegados (presentándose en el Registro el título previo y una copia de la

escritura en soporte papel a fin de acreditar el pago del impuesto), pero sin embargo recurre la calificación en cuanto a los restantes defectos apreciados.

La Registradora, mediante escrito de 22 de Diciembre de 2006, comunica al Notario que a la vista de las alegaciones presentadas rectifica la calificación en los términos solicitados por el recurrente y se practica el asiento solicitado. Sin embargo, el Notario en escrito remitido al Centro Directivo con fecha de 19 de Enero de 2007, expone que en rigor, la Registradora no revoca su calificación, sino que da por subsanados los defectos que son objeto de recurso al haber sido presentada en soporte papel copia de la escritura remitida telemáticamente. Por todo ello, solicita a la DG que dicte resolución.

La DG da al recurso el trámite procesal legalmente establecido y revoca la calificación de la Registradora en los siguientes términos:

1) En cuanto a la dilación temporal existente entre la autorización de la escritura (14 de Noviembre) y su remisión telemática al Registro (16 de Noviembre), no invalida el título a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente (no puede por tanto considerarse como defecto que impida la inscripción), sino que tan sólo daría lugar a una responsabilidad civil y disciplinaria del fedatario público. La DG alega como argumentos a favor de esta postura, el hecho de que ni el artículo 112 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001 ni la LH exigen que la expedición y la remisión de la copia telemática sean actos simultáneos o consecutivos, y que la copia autorizada electrónica, una vez expedida (ésto es, una vez firmada electrónicamente con expresión de la finalidad para la que se expide) tiene una validez de 30 días (apartado cuarto de la Instrucción de 18 de Marzo de 2003); si bien actualmente y tras la nueva redacción del artículo 224 del RN, su duración es de 60 días.

Esta postura queda corroborada, según afirma la DG, por el artículo 249 del RN tras su redacción por RD de 19 de Enero de 2007, pues si bien en su apartado segundo se establece que la copia autorizada electrónica deberá expedirse y remitirse en el plazo más breve posible, y en todo caso, en el mismo día de la autorización de la matriz o, en su defecto, el día hábil siguiente; el último párrafo del apartado segundo de este artículo prevé como única consecuencia, la responsabilidad civil del Notario, a la que deberá adicionarse, en su caso, la disciplinaria.

En virtud de todo ello, se establece que la calificación del Registrador deberá limitarse a los siguientes aspectos: a) comprobar que el documento ha sido firmado electrónicamente por el Notario que expide la copia (artículo 112,2 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001); b) que el certificado con el que se firma electrónicamente es del Notario que expide la misma (artículo 112,2 de la Ley 27 de Diciembre 2001 y 224,4 del RN); c) que dicho certificado está vigente cuando se expide la copia y cuando se remite la misma, lo que deberá comprobarse por el Registrador mediante el acceso al directorio del Consejo General del Notariado en el que consten tales extremos; d) que la copia electrónica se ha expedido para la finalidad para la que se utiliza, lo que debe hacerse constar al pie de la copia, y que no han transcurrido más de 30 días (actualmente 60 días) desde que se expide.

2)En cuanto al defecto consistente en que la copia presentada carece del carácter de primera copia, la DG afirma que ningún precepto del ordenamiento jurídico exige que para que un título pueda presentarse e inscribirse en el correspondiente Registro deba tener el carácter de primera copia; con lo que este defecto también es revocado.

3)El defecto consistente en que no consta la especial autorización del interesado que habilite al Notario a presentar el título telemáticamente, también es revocado por la DG alegando como argumento lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de 27 de Diciembre de 2001 (hoy reiterado por los artículos 196 y 249 del nuevo RN), según el cual «salvo indicación en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de calificación e inscripción en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes Muebles, podrán se presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario autorizante (…)», con lo que bastará con que al pie de la copia autorizada electrónica se exponga que la misma se expide para una finalidad concreta (su presentación en el Registro) y que se remite en cumplimiento del mandato legal, no habiendo sido excepcionado del mismo el Notario.

Por último, la DG dispone que este artículo se configura como norma especial y por tanto aplicable con carácter preferente a los artículos 6 de la LH y 39 del RH, alegados por la Registradora en su nota de calificación.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 5 DE JUNIO DE 2007 (BOE 4-7-2007)

COMPRAVENTA.

Se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, porque no se acredita la identidad de la persona que comparece como transmitente con respecto a la que figura como titular de la finca en el Registro, pues en la escritura calificada se la identifica como «Jeannine» con sus apellidos y a través de su NIE, ya que es belga, y en el Registro figura como «Jeannine Carmen», coincidiendo los apellidos y sin que figure documentación personal que permita identificarla, pues al tiempo de la inscripción no era imperativo documento de identificación alguno, además con posterioridad a la presentación de la escritura calificada, se ha presentado mandamiento judicial que ordena anotación preventiva en relación con la falsificación de la documentación con que se efectuó la transmisión. La Dirección General estima el recurso y revoca la nota pues declara que el juicio de identidad corresponde al Notario, bajo su responsabilidad, el cual está amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial, sin que el Registrador pueda revisar en su calificación ese juicio que compete al Notario; sólo podrá oponerse a la inscripción en caso de discordancia de «suficiente consistencia» entre el otorgante y el titular registral de la finca, sin que haya de acreditarse al Registrador cualquier caso de discordancia, por «ligera» que sea, habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye al juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el Registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación.

(Pedro Fandos)

R. DE 6 DE JUNIO DE 2007 (BOE 4-7-2007)

SEGREGACIÓN.

Se suspende la inscripción de una escritura de segregación porque el documento calificado aparece redactado en forma contradictoria. La escritura calificada de segregación y distribución de responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes de la segregación, se presentó por fax, sin que se consolidara el asiento de presentación, que caducó, antes de la expedición de la primera copia, según manifiesta el Notario, a referida escritura fue subsanada sin trasladar la diligencia subsanatoria a dicha copia. Después se presenta la copia autorizada de la referida escritura en el Registro, interviniendo como compareciente el representante de la entidad acreedora del préstamo hipotecario, que no efectúa ninguna modificación respecto de la hipoteca inscrita y posteriormente se presenta instancia privada con firmas legitimadas, por la que se efectúa la distribución de la responsabilidad hipotecaria. La DG estima el recurso y revoca la nota, pues entiende que las referencias a la entidad acreedora en la escritura calificada, y la posterior distribución de responsabilidad hipotecaria en documento privado, no tienen entidad suficiente para impedir la inscripción de la segregación, sin perjuicio de que la Registradora pudiera expresar al despachar la inscripción que no se practica operación registral alguna en cuanto a la modificación de la hipoteca.

(Pedro Fandos)

R. DE 6 DE JUNIO DE 2007 (BOE 4-7-2007)

EXTINCIÓN DE COMUNIDAD.

Se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio porque se extingue una comunidad entre 4 hermanos que habían adquirido por título de herencia y con carácter privativo y se adjudica a una de las hermanas casada, con carácter ganancial, en cuanto a tres cuartas partes, abonando con su esposo a los otros hermanos, el exceso en metálico, cuando la extinción de condominio no es un acto traslativo, sino determinativo o especificativo y no es un acto a título oneroso y manteniendo la adjudicataria la cuarta parte restante con carácter privativo. Alegando además la Registradora en una segunda calificación, tras nueva presentación del documento, que el recurso se ha interpuesto extemporáneamente, pues ha pasado el plazo desde la fecha de la primera calificación. La DG estima el recurso y revoca la nota, declarando en cuanto al defecto formal o procedimental de la extemporaneidad, que carece de fundamento, pues el plazo hay que contarlo desde la fecha de la segunda calificación, pues el documento ha sido nuevamente presentado y en cuanto a la cuestión de fondo, que la inscripción solicitada no plantea ningún obstáculo porque los fondos en que se abona en metálico la parte de los otros condueños son gananciales, y compareciendo el cónyuge del adjudicatario y al amparo de la libertad contractual entre cónyuges del artículo 1323 CC, puede atribuirse carácter ganancial a esa participación de tres cuartas partes de la finca.

(Pedro Fandos)

R. DE 7 DE JUNIO DE 2007 (BOE 4-7-2007)

SEGREGACIÓN Y VENTA.

Se deniega la inscripción de dos escrituras por las que se segregan y venden tres parcelas, por estar agotada la cabida inscrita de la finca matriz. La interesada recurre alegando que el anterior propietario no segregó en ningún momento. La DG desestima el recurso, pues se ha agotado la cabida inscrita, salvo que haya un error registral, cuya rectificación no puede hacerse por la vía del recurso gubernativo.

(Pedro Fandos)

R. DE 12 DE JUNIO DE 2007 (BOE 7-7-2007)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DE UNA FINCA.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si cabe tomar anotación preventiva de la incoación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca. El registrador deniega la anotación por entender que la misma no está prevista en la legislación hipotecaria, para la cual de conformidad con lo que establece el artículo 42.10 de la Ley el tipo de las anotaciones preventivas constituye «Númerus Clausus».

2. Sin embargo se puede llegar a la conclusión contraria por los siguientes argumentos; El último párrafo del artículo 274 del Reglamento hipotecario permite la anotación preventiva de incoación del expediente de dominio y, aunque da la impresión de que se refiere sólo al objeto de inmatriculación de la finca, no está claro que sea éste el único supuesto. Por otra parte la doctrina más autorizada no ve obstáculo a que pueda tomarse dicha anotación cuando el objeto del expediente sea la inscripción de un exceso de cabida. En el presente supuesto esta anotación defiende un interés legítimo que es el del promotor del expediente de asegurar que, caso de que resulte acreditado su dominio, podrá inscribirse la reanudación si no existen otros obstáculos.

El único problema radica en estimar que puede perjudicar al titular registral, pero es evidente que todas las medidas cautelares pueden perjudicar a alguien y, por ello, el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento civil exige la concurrencia de determinados requisitos, lo cual, en cada caso, es de la exclusiva apreciación del juez o tribunal.

Estas son las razones por las que la Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

(Marta Gozalbes)

R. DE 14 DE JUNIO DE 2007 (BOE 7-7-2007)

EXPEDIENTE DE DOMINIO.

La cuestión que se discute en el presente recurso es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, por medio del oportuno expediente de dominio, cuando los actuales propietarios adquirieron la finca por documento privado del último

titular registral o si por el contrario el título inscribible sería la correspondiente escritura publica, obtenida mediante elevación-voluntaria o forzosa- del documento privado.

La cuestión ya está resuelta por esta Dirección General, pues como ha señalado en reiteradas ocasiones (las RDGRyN 1 de Abril de 2003, 15 de Noviembre de 2003, 5 de Noviembre de 2004, 12 de Mayo de 2005 y 24 de Febrero de 2006, entre otras) no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Ésto ocurre en los supuestos en que el promotor del expediente ha adquirido del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de Noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor, como ocurre en el supuesto de hecho de este recurso. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente (cfr. Artículo 40 a) 1, de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral(véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los Registradores.

(Marta Gozalbes)

R. DE 18 DE JUNIO DE 2007 (BOE 13-7-2007)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DESDE LAS FINCAS APORTADAS A LAS FINCAS ADJUDICADAS EN LA REPARCELACIÓN.

Al margen de la inscripción de varias fincas figura la expedición de la certificación correspondiente al inicio de un expediente de reparcelación. Con posterioridad a la fecha de estas notas figura en las mismas fincas la anotación de demanda ordenada por el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo, contra los actos administrativos de aprobación del proyecto de reparcelación a que se ha hecho referencia. Como consecuencia de la inscripción de la reparcelación, se cancela la anotación en las fincas de procedencia, haciéndose constar la demanda por nota al margen de las fincas adjudicadas en correspondencia y por subrogación de las aportadas. Se presenta una instancia privada solicitando el traslado de la referida anotación a las fincas coincidentes geográficamente con las de procedencia y el registrador deniega el traslado solicitado por los siguientes motivos:

a) El traslado de cargas en la reparcelación se debe hacer a las fincas adjudicadas en pago a las aportadas, no a otras fincas adjudicadas a terceros, aunque su superficie coincida con las originariamente anotadas.

b) Que de hacerse dicho traslado supondría la indefensión de los titulares de las fincas adjudicadas, que no tomaron parte en el procedimiento en que se ordenó tal anotación.

c) Que la simple solicitud privada no puede ser título suficiente.

El recurso es desestimado por la DG en base a los razonamientos expuestos.

(Marta Gozalbes)

R. DE 19 DE JUNIO DE 2007 (BOE 20-7-2007)

ACTA DE NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE PERMUTA DE SOLAR POR EDIFICACIÓN FUTURA Y RESERVA DE RANGO.

Los razonamientos del Registrador son los siguientes:

a) No solicitar la práctica de operación registral alguna, dado que únicamente se ha presentado en el Registro un acta de notificación dirigida a particulares. Todo ello por aplicación del principio de rogación consagrado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

b) No haberse acreditado el incumplimiento contractual, presentándose únicamente una mera acta de notificación con oposición. Practicar la inscripción en virtud de dicha mera notificación, supondría dejar la determinación del cumplimiento o incumplimiento al arbitrio de una sola parte lo que es contrario al artículo 1256 del Código Civil.

c) No determinarse suficientemente la reserva de rango a favor de quién o quiénes, por qué plazo, y para inscribir en su día qué derechos. (Art. 241 RH).

d) Haberse opuesto a la resolución en la tramitación del acta las sociedades promotoras y a falta de consentimiento de las mismas se hace necesario para la cancelación, resolución judicial firme en los términos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

e) No haberse realizado a favor de de todos y cada uno de los titulares actuales del dominio o derechos inscritos, la consignación que exige el artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

El primer defecto debe ser revocado. Como señaló la Dirección General (Cfr. Resolución de 11 de febrero de 1998) la sola presentación del documento en el Registro implica la petición de los asientos correspondientes. Los demás defectos son confirmados por la DGRyN en aplicación de doctrina constante que recuerda los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita.

(Marta Gozalbes)

R. DE 20 DE JUNIO DE 2007 (BOE 20-7-2007)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

- Acordado el embargo sobre los derechos que el deudor pueda tener sobre una finca inscrita con carácter ganancial, el Registrador suspende la práctica de la anotación, por no constar la liquidación de la sociedad conyugal.

- Reitera la DG su tradicional criterio: disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, los cónyuges no tienen una

cuota sobre todos y cada uno de los bienes ex-gananciales, de la que puedan disponer separada y libremente, sino una participación global sobre la masa gananacial en liquidación, como patrimonio separado colectivo, con su propio ámbito de responsabilidad, y régimen específico de gestión, disposición y liquidación. Sólo cuando concluyan las operaciones liquidatorias se podrá hablar de titularidades singulares sobre los bienes que a cada cónyuge se adjudiquen.

Consecuentemente, se debe diferenciar: si la sociedad está en liquidación, dado que rige la norma de unanimidad en la gestión y disposición, será necesario que las actuaciones se dirijan contra ambos cónyuges para poder embargar bienes concretos; si se pretende el embargo de la cuota global del deudor en la masa en liquidación, bastará que las actuaciones se dirijan contra él, y se tomará anotación sobre los bienes que especifique el mandamiento, en la parte que corresponda al derecho del deudor; pero si se pretende el embargo sobre los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes concretos, que podrán o no adjudicarse a aquél en la liquidación, la traba carece de sustantividad jurídica, y no puede configurarse como derecho susceptible de futura enajenación judicial. Así, mientras que en el embargo de la cuota global, aunque se tome anotación sobre bienes concretos, adjudicados que sean éstos al cónyuge no deudor, el embargo se proyectará sobre los atribuidos a éste, en el caso de embargo de derechos que correspondan al deudor sobre determinado bien, si se adjudica éste al otro cónyuge, quedaría estéril no sólo la anotación, sino el propio embargo.

(Francisco Molina)

R. DE 21 DE JUNIO DE 2007 (BOE 20-7-2007)

SUSTITUCIÓN VULGAR. SIN EXPRESIÓN DE CASOS. RENUNCIA.

- La titular registral fallece dejando viudo, cuatro hijos y dos nietos, hijos de otro hijo premuerto. Dejó ordenado un legado a favor del viudo, del pleno dominio del tercio libre, y en su defecto llamó a los hijos, por partes iguales; legó asimismo al viudo el usufructo del tercio de mejora,cuya nuda propiedad atribuye igualmente a los cuatro hijos, por iguales partes; e instituyó herederos, por quintas partes indivisas, a sus cuatro hijos, correspondiendo la quinta a los nietos por mitad; en todos los casos, con sustitución vulgar a favor de los descendientes, y en su defecto, acrecimiento por estirpes. El viudo renuncia a su legado del tercio libre en pleno dominio, y los nietos a todos los derechos que les pudieran corresponder, con lo que el viudo y los cuatro hijos pasan a formalizar la aprobación y protocolización de operaciones particionales, señalando el Registrador en su nota que, habiendo institución de herederos a favor de los nietos, habiendo éstos renunciado pura y simplemente, pero mediando sustitución vulgar sin expresión de casos, deberá acreditarse que dichos nietos renunciantes no tienen descendientes.

- La DG considera categórico el mandato del artículo 774 del Código Civil: la sustitución vulgar simple y sin expresión de casos comprende la premoriencia, renuncia e incapacidad, de modo que, habiendo renunciado los nietos, llamados a

la herencia, entra en juego dicha sustitución a favor de sus descendientes, que necesariamente habrán de intervenir, y sólo operará el derecho de acrecer si se acredita la inexistencia de sustitutos.

(Francisco Molina)

R. DE 22 DE JUNIO DE 2007 (BOE 20-7-2007)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. SEGREGACIÓN.

- Presentado testimonio del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, el Registrador aprecia que consta inscrito recientemente otro expediente con igual finalidad, sobre parte de la finca y a favor de persona que no ha intervenido en el actual procedimiento, y que, en cuanto a la porción no comprendida en dicho anterior expediente, no acreditarse el cumplimiento de los requisitos urbanísticos para la segregación.

- Del propio testimonio deriva la DG que se pretende la reanudación sólo respecto de una porción de finca, excluida del anterior expediente, y que en su día fue segregada. Nada obsta para que, dentro del tracto interrumpido, se encuentren operaciones materiales como la segregación, pero, en cuanto a ésta, deberá ajustarse a la normativa correspondiente.

(Francisco Molina)

R. DE 23 DE JUNIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADA

Se dan los siguientes hechos: bien inscrito con carácter ganancial a favor de un matrimonio. El marido fallece sin otorgar testamento. La esposa fallece con posterioridad habiendo otorgado testamento en el que lega a X la parte que le correspondía de una casa sita en Madrid, y nombra única y universal heredera en el remanente de sus bienes a su sobrina Y.

Se presenta en el Registro sentencia en la que se condena a la heredera, declarada en rebeldía, a que entregue a la legataria el legado.

Se presenta otra sentencia en la que después de declarar la situación de rebeldía de los ignorados herederos del marido, se declaró de exclusiva propiedad de Y, la restante mitad indivisa del marido de la casa sita en Madrid, por título de prescripción inmobiliaria.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes motivos:

1. No ha transcurrido el plazo que el artículo 502.2, apartado 2 de la LEC establece para la caducidad de la acción de rescisión que recoge a favor del rebelde.
2. Constando la finca inscrita a favor de los cónyuges con carácter ganancial, para inscribir a favor de Y el pleno dominio de la mitad de la finca del marido, es preciso que, previamente, se liquide la sociedad conyugal por los herederos de los causantes o, en su caso, judicialmente.

La DGRN confirma la nota: en cuanto al primer defecto, debía haber transcurrido el plazo indicado por el Registrador que es de dieciséis meses. En cuanto al segundo defecto, disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial. En consecuencia, es necesaria la liquidación de la sociedad de gananciales, previa declaración de herederos abintestato del marido.

(Susana Juste)

R. DE 25 DE JUNIO DE 2007 (BOE 25-7-2007)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. APREMIO ADMINISTRATIVO. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL FRANCÉS.

- Inscrita una finca, el usufructo conjunto y sucesivo a favor de dos cónyuges franceses, "con sujeción a su régimen económico matrimonial", y la nuda propiedad a favor de otra persona, se presenta ahora mandamiento del recaudador municipal ordenando el embargo del usufructo, a lo que se opone el Registrador por dirigirse el procedimiento sólo contra uno de los cónyuges.

- Si bien dice la DG, la inscripción puede resultar imprecisa, como aduce el Ayuntamiento, que interpretó que la titularidad correspondía a los cónyuges en proindivisión, lo cierto es que, exista una comunidad romana o germánica, estaría inscrita con sujeción al régimen matrimonial correspondiente, aplicando lo dispuesto por el derecho francés respecto de los bienes comunes, y caso de no acreditarse lo así dispuesto, lo conveniente sería dirigir el procedimiento contra ambos cónyuges

(Francisco Molina)

R. DE 26 DE JUNIO DE 2007 (BOE 25-7-2007)

DISCREPANCIA EN LOS APELLIDOS DE UNA PERSONA FÍSICA

Se presenta en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al cese de un administrador, cambio de órgano de administración y nombramiento de consejeros. Dicha escritura ha sido otorgada por un Consejero de la referida sociedad con base en una certificación de acuerdos que se expide por el Secretario del Consejo de Administración D. F.M García-Castro, según consta en la "INTERVENCIÓN" de la escritura. Sin embargo, en la parte dispositiva de la misma y en la certificación que se incorpora consta como segundo apellido del Secretario del Consejo no "García-Castro", sino "García-Gasco".

La Registradora en su calificación advierte la necesidad de aclarar cuál de los apellidos del Secretario es el correcto.

La DG estima el recurso interpuesto y revoca la calificación de la Registradora al

considerar que, el correcto ejercicio de la función calificadora no implica que deba rechazarse la inscripción del documento ante toda inexactitud del mismo, cuando de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cual el verdadero. Así mismo, dispone que en el presente caso, si se atiende al íntegro cotenido de la escritura calificada y en concreto, a lo expresado tanto en la parte dispositiva relativa al nombramiento del referido Secretario, como a la certificación unida a la matriz (que son las partes donde se especifican las circunstancias personales de aquél necesarias para la inscripción) resulta con claridad suficiente cuál es el segundo apellido de la persona nombrada.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 27 DE JUNIO DE 2007 (BOE 25-7-2007)

PARTICIÓN HEREDITARIA

Se presenta en el Registro un acta de protocolización de una partición judicial, cuya inscripción se suspende por la Registradora pues la causante era titular de 6/8 partes de la finca en cuestión, de las que, según el Registro, 2/8 le pertenecían con carácter privativo y 4/8 partes las había adquirido casada con Don ..... por título de compra, con lo que sería necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales.

La DG, desestima el recurso interpuesto y confirma la calificación de la Registradora, al entender que, si bien el Registrador no puede entrar en el fondo de la resolución judicial, sí debe examinar determinados extremos, tales como el hecho de que en el procedimiento han sido citados aquéllos a quienes el Registro conceda algún derecho que podría ser afectado por la resolución judicial, cumpliendo así con las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH. Y en el presente caso, tal y como pone de manifiesto la propia Dirección General, en el procedimiento no han intervenido el marido de la causante ni, para el caso de que hubiere fallecido, sus herederos (que no tienen que ser forzosamente los mismos herederos que los de su esposa).

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 28 DE JUNIO DE 2007 (BOE 25-7-2007)

PARTICIÓN DE HERENCIA Y EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

Se presenta en el Registro una escritura de partición de herencia y posterior extinción de condominio entre los herederos. Entre ellos hay una menor de edad (nieta de los causantes), representada por su madre (que no tiene interés alguno en la herencia), como titular de la patria potestad. Los herederos se adjudican todos los bienes de la herencia en proindiviso, en la misma proporción en la que son herederos. A continuación, los interesados practican la disolución de la comunidad, adjudicándose bienes concretos (bienes inmuebles) y cantidades en metálico.

La Registradora suspende la inscripción de la extinción del condominio, al

considerar que al adjudicarse bienes concretos nos encontramos ante un acto de carácter dispositivo y por tanto sería necesaria la aprobación judicial de la actuación realizada por la madre de la menor (artículos 406; 166 y 1060´2 del CC).

La DG revoca la nota de calificación y estima el recurso interpuesto contra la misma, al considerar que: 1) el artículo 406 del CC remite, en cuanto a las reglas para la división de la comunidad de bienes, a los preceptos relativos a la división de las herencias y entre estos últimos, el artículo 1060 dispone que cuando los menores estén legalmente representados no será necesaria aprobación judicial; 2) no puede entenderse que la adjudicación de bienes concretos significa excederse de las facultades particionales, ya que se adjudican bienes de la misma naturaleza (bienes inmuebles), con lo cual, se cumple con la regla del artículo 1061 de CC.

(Ana Isabel Llosa)

R. DE 29 DE JUNIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

DUDAS ACERCA DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Se presenta escritura de compraventa de una finca rústica en la que se expresa la referencia catastral, número de parcela y polígono.

Dicha escritura fue inscrita pero sin hacer constar la referencia catastral, solicitada expresamente, y justificada con informe del ingeniero técnico municipal del respectivo ayuntamiento.

La Registradora basa su negativa en la existencia de dudas fundadas en cuanto a la identidad de esos datos y la realidad de esa finca, ya que hay diferencias de superficie y no se hacen constar los linderos.

La DGRN revoca la nota: si se tiene en cuenta que la diferencia de superficie entre la finca registral y la que consta en el certificado catastral no excede del diez por ciento; Que la referencia catastral es la correspondiente al recibo del impuesto de bienes inmuebles; Que se ha acreditado por certificación técnica que el paraje catastral coincide con el descrito en la escritura; Y que los linderos expresados en el título y en el Registro no son linderos fijos; Debe concluirse, que procede la constatación registral de la referencia catastral al no estar fundadas a juicio de este centro directivo las dudas expresadas en la nota de calificación.

(Susana Juste)

R. DE 30 DE JUNIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

EFECTOS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO YA CADUCADA

Se plantea si es inscribible un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando la anotación del embargo que motiva la ejecución, está caducada por no haberse ordenado su prórroga en momento oportuno.

El Registrador deniega la inscripción.

La DGRN confirma la nota: los principios de tracto sucesivo, legitimación y prioridad, obligan a denegar la inscripción

de dicha adjudicación cuando en el momento en que el auto se presenta, la anotación preventiva de embargo está ya caducada y dicha finca inscrita a favor de persona distinta de aquélla a cuyo nombre el juez otorga la transmisión. Es necesario el consentimiento del respectivo titular registral, o en su caso, resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él. Lo mismo ocurre con el mandamiento de cancelación de cargas.

(Susana Juste)

R. DE 2 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

ERROR DE CONCEPTO

Se presenta instancia privada acompañada de certificación de la Administración actuante acreditativa del error padecido, sin audiencia del titular favorecido, de la inscripción de un proyecto de reparcelación, que equivocadamente adjudicó con carácter privativo una finca de resultado, cuando la finca de origen tenía carácter ganancial.

El Registrador deniega la inscripción de rectificación por no constar el consentimiento del titular registral o de sus herederos.

La DGRN confirma la nota: no estamos ante un mero error material de haber escrito unas palabras por otras, sino ante un verdadero error de concepto, ya que se ha alterado el sentido general de los derechos inscritos. No cabe por tanto rectificar sin el consentimiento del titular registral, o de sus herederos, o en su defecto resolución judicial firme en procedimiento entablado contra ellos.

(Susana Juste)

R. DE 3 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

SENTENCIA CARENTE DE TRANSCENDENCIA REAL

Se presenta mandamiento judicial ordenando la inscripción de una sentencia firme, en la que se declara que el demandante tiene la condición de socio con una participación del 35 % en una sociedad, que a su vez, es titular registral de un inmueble. Se pretende la constancia registral de la participación del socio en el folio abierto a esta finca.

El Registrador suspende la inscripción por carecer su contenido de transcendencia real.

La DGRN confirma la nota. La sentencia se limita a reconocer la existencia de una sociedad y la condición del demandante como socio de la misma, con una participación del 35 %, pero el titular registral de la finca sigue siendo la sociedad, sin que la sentencia produzca ninguna modificación jurídico real en la finca registral. El mandamiento deberá reflejarse en el libro registro de socios de la compañía, pero sin que ello modifique en absoluto la actual titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad.

(Susana Juste)

R. DE 4 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

Se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, porque las sucesivas transmisiones detalladas en el expediente se han otorgado en escritura pública, no siendo el expediente de dominio el cauce adecuado para inscribirlas, sino el de presentar dichas escrituras en el Registro de la Propiedad, para obtener su inscripción, si procede. La DG revoca la nota y estima el recurso, pues aunque el cauce del expediente de dominio es excepcional y supletorio, cuando son varias las transmisiones existentes no cabe gravar al propietario actual con la carga de tener que inscribir todas ellas, pues aunque existan títulos públicos de las sucesivas transmisiones, existe una verdadera interrupción del tracto ya que el titular que pretende ahora inscribir, no basa su derecho en el del titular registral.

(Pedro Fandos)

R. DE 5 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

Se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo solicitada en virtud de mandamiento de la Tesorería General de la Seguridad Social, por constar la finca que se pretende embargar, a nombre del marido de la deudora embargada con carácter privativo, alegando el órgano administrativo el carácter ganancial del bien y de la deuda. La DG desestima el recurso y confirma la nota, pues el bien se inscribió como privativo, y que el órgano administrativo califique la deuda como ganancial no es suficiente, sino que es necesario que exista una declaración judicial de ganancialidad de la deuda, pues no existe en nuestro CC ninguna presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

(Pedro Fandos)

R. DE 6 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

USO DE VIVIENDA HABITUAL.

Se presenta en el Registro una sentencia de divorcio en la que, tras declarar la disolución de un matrimonio sin hijos por divorcio, atribuye a la esposa el uso de la vivienda familiar, la cual consta inscrita a su nombre con carácter privativo, por entender el Registrador que el uso y disfrute de la vivienda ya lo tiene atribuido la esposa por el derecho de propiedad que ostenta sobre la vivienda, por lo que carece de trascendencia real la constancia registral de dicho derecho. La DG confirma la nota y desestima el recurso.

(Pedro Fandos)

R. DE 9, 10, 11, 12 DE JULIO DE 2007 (BOE 31-7-2007)

TÍTULO PÚBLICO

Se suspende la inscripción a nombre del Instituto de Crédito Oficial (ICO) de un determinado inmueble inscrito a favor del Estado, incluido entre los que según acuerdo del Consejo de Ministros, son objeto de reintegración y de compensación de bienes y derechos a favor de la Unión General de Trabajadores (UGT), en cumplimiento de la DA 4ª de la Ley 4/1986 de 8 de Enero, de cesión de bienes del patrimonio sindical acumulado, con la particularidad de que el mismo acuerdo gubernamental aplica tales bienes y derechos a la liquidación de determinado préstamo que dicha organización sindical mantiene con el Instituto de Crédito Oficial, pues a juicio del Registrador es necesario aportar el correspondiente título público por el que la propiedad reconocida y reintegrada a la UGT se transmita al ICO, el cual habrá de cumplir las exigencias fiscales y en el asiento que se practique deberá recogerse el importe pagado por la adjudicación de la finca. La DG estima parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos, pues entiende que la dación en pago con finalidad solutoria de un crédito se ha producido en un título material adecuado para que la transmisión se produzca. En cuanto a la necesidad de liquidación del impuesto, esta adjudicación en pago al ICO está claramente exenta por disposición legal, por lo que el Registrador puede apreciarla de oficio. Confirma la DG la necesidad de expresar en el título el importe de la deuda pagada con la adjudicación.

(Pedro Fandos)

SENTENCIAS

ALICIA Mª DE LA RÚA NAVARRO *Registradora de la Propiedad*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2006.

TERCERO HIPOTECARIO: BUENA FE.

Ponente: Salas Carceller, Antonio.

Artículos citados: 34 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- La escritura de división horizontal del edificio X, finca registral X, de 12 de abril de 1969, que se inscribió en el Registro de la Propiedad el 21 de octubre de 1969, describe el componente número uno, finca registral Y, como «planta de sótano a nivel de la playa del edificio X. Se compone de una planta diáfana, con las columnas de sustentación del edificio y mide una total superficie de ciento ochenta nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados».

2º.- El 8 de junio de 1977, el promotor divide materialmente la planta de sótano en dos fincas, una de ellas la registral Z, que se describe como «Sótano tipo A a nivel de la playa del edificio X. Consta de vestíbulo, comedor-cocina, aseo, tres dormitorios y habitación del almacén al fondo. Le corresponde a este componente como elemento anejo de uso y conservación exclusiva una pequeña dependencia situada al oeste del bloque, que mide unos diecinueve metros cuadrados, para servicios de vestidor, aseo y cocina y que está situada a un nivel un poco más alto del sótano...». Dicha finca es vendida por el promotor a Dª A el 2 de febrero de 1976, dando lugar a la inscripción 2ª; y a su vez, ésta la vende a D. B y Dª C en escritura de 2 de mayo de 1978, aclarada y subsanada por otra de 10 de abril siguiente en la que se hace constar la inclusión en la venta de la dependencia citada, que había quedado excluida en la primera escritura, causando la inscripción 3ª.

3º.- La Comunidad de Propietarios X formula demanda contra D. B y Dª C, solicitando que se declare la nulidad parcial de la primera inscripción de la finca Z, respecto a la atribución a la misma del «elemento anejo de uso y conservación exclusiva la pequeña dependencia, y se ordene al Registro de la Propiedad la cancelación de la mencionada inscripción registral en los términos señalados.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, absolviendo a los demandados. La Comunidad de Propietarios formaliza recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La protección de los demandados en la sentencia impugnada se fundamenta en su consideración como tercero hipotecario, amparados por lo dispuesto en el art. 34 LH.

Con dicho precepto se pretende que los adquirentes puedan cerciorarse de la titularidad de su transmitente y que estén a salvo de la inexistencia, resolución o nulidad del derecho de éste. Así, ser «tercero» significa ser un adquirente jurídicamente ajeno a aquellos actos que contradicen la titularidad del transmitente y, en consecuencia, a la formación defectuosa, resoluble o meramente ficticia de su derecho, o a los actos por los que se despoja de una titularidad que antes tenía.

En el presente caso, no se ha acreditado la mala fe de los demandados, teniendo en cuenta que la buena fe se presume mientras no se pruebe que era conocida la inexactitud del Registro. La buena fe ha de existir en el momento de la adquisición del dominio, en el que no había clara discordancia entre lo proclamado por el Registro y la realidad física, y el adquirente no queda privado de la protección registral por la circunstancia de que se descubriera con posterioridad la existencia de la inexactitud del Registro (mala fides superveniens non nocet), lo que determina la irrelevancia a estos efectos de lo acordado por la comunidad de propietarios en reuniones celebradas a partir de 1980.

Tampoco se admite la alegación de la recurrente de que se trata de una transmisión a título gratuito, pues el hecho de que la transmisión del uso del elemento controvertido a los demandados se incluyera en una escritura pública posterior (de 10 de abril de 1978) que aclaraba y subsanaba la anterior (de 2 de mayo de 1978) no afecta a la naturaleza onerosa del único negocio jurídico celebrado que fue el de compraventa, aunque en la escritura posterior no se fijara un precio nuevo o distinto por ello, ya que se limitó a incluir lo que, registralmente, constituía un derecho inseparable del dominio que se transmitía.

Finalmente, no cabe alegar su consideración como elemento común, cuando su inscripción registral le atribuía la condición de uso exclusivo como anejo de un elemento privativo.

Por todo ello, se declara no haber lugar al recurso de casación.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2006.

INMATRICULACIÓN A FAVOR DE LA IGLESIA CATÓLICA: CERTIFICACIÓN DEL ART. 206 LH.

Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier.

Artículos citados: 14 de la Constitución Española; 206 de la Ley Hipotecaria; 304 del Reglamento; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 diciembre; 6.3 y 348 del Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El Ayuntamiento A inscribe a su favor en el Registro de la Propiedad en 1944 la posesión del monte X, que «le pertenece desde tiempo inmemorial y posesión quieta y pacífica sin constar fecha de adquisición ni procedencia», inscripción de posesión que se convierte en inscripción de dominio en 1987.

2º.- El Arzobispado B obtiene inscripción de dominio sobre una ermita-santuario enclavada en aquel monte, en 1997, en virtud

de la certificación del art. 206 LH por posesión inmemorial de la misma.

3º.- El Ayuntamiento A formula demanda contra el Arzobispado B, ejercitando la acción reivindicatoria a fin de que se declare su derecho de propiedad sobre la finca ermita, y se condene al cese de actos posesorios y a la cancelación de la inscripción registral.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. La Audiencia Provincial la desestima en el recurso de apelación. El Ayuntamiento demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se plantea, en primer lugar, la constitucionalidad del art. 206 LH en cuanto a su utilización por la Iglesia Católica.

El Tribunal Supremo considera que este precepto no es inconstitucional, y que no puede alegar el Ayuntamiento discriminación o atentado al principio de igualdad, puesto que él también goza de idéntica atribución, ni puede como tal mantener el principio de igualdad respecto a otras Iglesias, ni, por último, puede obviarse que el párrafo segundo de aquella norma ha sido introducido por el art. 144 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, sin que se haya cuestionado nunca la posible inconstitucionalidad de todo el precepto. Por otra parte, la alegada inconstitucionalidad tampoco afectaría a una situación jurídica ya consolidada, ya que en el presente caso la inscripción hace ya tiempo que se ha producido.

La segunda cuestión planteada es la validez de la certificación que, al amparo del art. 206 LH, dio lugar a la inscripción del dominio de la ermita a favor del Arzobispado B.

El citado precepto prevé que la certificación la libre el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes que se inscriben y el art. 304 RH aclara que tratándose de bienes de la Iglesia, las certificaciones serán expedidas por los Diocesanos respectivos. En el presente caso, la certificación fue librada por el Canciller-secretario de la Diócesis, que carece de la facultad de administración, pero tiene en exclusiva la de expedir certificaciones, conforme a su legislación propia (Código de Derecho canónico, cánones 482.1º y 484.3º) que es la aplicable como regulación interna de la Iglesia católica, conforme al art. 1.4 que le reconoce la personalidad jurídica civil y plena capacidad de obrar, del Acuerdo sobre asuntos jurídicos suscrito por la Iglesia y el Estado de 3 de enero de 1979, integrante del ordenamiento jurídico español conforme al art. 96 CE.

Y en cuanto a la alegación de no haberse acompañado certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca para su inmatriculación, dados los arts. 6.3 C.c. y 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, señala el Tribunal Supremo que, aunque efectivamente no se ha observado, es un precepto que no da lugar a la nulidad de la inscripción, sino que va dirigido al Registrador de la Propiedad y su infracción puede dar lugar a responsabilidad pero no a nulidad, pues es una infracción que puede subsanarse y porque el Catastro no proclama, ni garantiza, ni siquiera protege, el derecho de propiedad.

Finalmente, no queda acreditada en la instancia la propiedad del Ayuntamiento sobre la ermita y sí la del Arzobispado, cuestión de hecho en la que no cabe entrar en casación, debiendo rechazarse también la accesión como título de propiedad de la ermita por el Ayuntamiento como propietario del suelo, porque la sentencia de instancia declara no sólo que la ermita es del Arzobispado, sino que también le pertenece el suelo en el que se asienta, por lo que no cabe ya la accesión.

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

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2006.

OBLIGACIONES HIPOTECARIAS: CONSTANCIA DE LOS DATOS NOTARIALES Y REGISTRALES.

Ponente: Gullón Ballesteros, Antonio.

Artículos citados: 154 y 155 de la Ley Hipotecaria; 247 del Reglamento Hipotecario.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- D. A y su esposa Dª B emiten catorce cédulas hipotecarias, con garantía de hipoteca sobre la finca X, por importe de diez millones de pesetas de principal y dos millones más para gastos de ejecución, mediante escritura pública de 28 de septiembre de 1988. La deuda devenga intereses, que, según la escritura de constitución de la hipoteca, se pagarán anualmente «mediante la entrega por parte del tenedor del cupón correspondiente a los emitentes». Las cédulas constan de doble matriz, una de las cuales se deposita en el Registro de la Propiedad y otra para quedar en poder de los emitentes.

2º.- La entidad C, S.A., considerándose poseedora del tercer título, el destinado a la circulación, acude al juicio ejecutivo del art. 131 LH, que termina con la adjudicación en pública subasta de la finca hipotecada.

3º.- La entidad D, S.A. formula demanda contra C, S.A., solicitando que se declare la nulidad del citado juicio ejecutivo y de la inscripción registral de la adjudicación resultante, así como su derecho como único y legítimo tenedor de las obligaciones emitidas.

4º.- El Juzgado de 1ª Instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial lo estima, desestimando la demanda. La demandante recurre en casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La cuestión litigiosa consiste en determinar si los títulos de la entidad C, S.A., que dieron lugar al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria, reunían las condiciones exigidas en el art. 154 LH, o son los de la entidad D, S.A. los válidos porque en ellos constan las circunstancias previstas legalmente, es decir, si C, S.A. tenía en su poder sólo las matrices de los títulos, en los que no figuraban aquellas circunstancias, pero no los títulos destinados a la circulación.

Según el Tribunal Supremo, cuando los arts. 154 y 155 LH emplean la palabra «títulos», se están refiriendo al destinado a la circulación, no a la matriz que queda en poder del emitente de las obligaciones a efectos de la comprobación de que el título que se le puede presentar para su pago es el emitido por él.

El art. 154 LH no se manifiesta sobre las circunstancias que han de tener las matrices, salvo que los títulos han de ser necesariamente talonarios. El art. 247 RH precisa que los títulos tendrán doble matriz, una de las cuales quedará depositada en el Registro de la Propiedad, si la emisión fuese hecha por particulares o entidades no inscritas en el Registro Mercantil, y la otra en poder del emisor. Por tanto, materialmente no hay ninguna diferencia entre el título que consta en las dos matrices y el destinado a la circulación. Pero lo que los distingue es la constancia de los datos exigidos en el art. 154 LH en su párrafo último. Éstos deben hallarse en el título que va a la circulación, pues su cons-

tancia permite al que va a ser tenedor del título-valor la comprobación de la exactitud de lo que va a adquirir. No tiene ningún sentido que figuren en la matriz que queda en el Registro de la Propiedad, o en la que obra en poder del emitente, y no en el título que circula en el mercado.

El hecho de que las obligaciones llevasen adheridos por unos dientes de sierra los cupones para pago de intereses, mientras los cupones de las obligaciones tenía completos sus datos, pero no iban adheridos a los títulos sino en hojas separadas, no es suficiente para considerarlos aptos para servir de título a la ejecución, pues ni el art. 154 LH ni el art. 247 RH hacen alusión a dichos cupones ni mucho menos lo exigen como circunstancia de los títulos a que se refieren.

En consecuencia, se declara haber lugar al recurso de casación.

LÓGICA

LÓGICA

COMPLETANDO
Completar la oración siguiente colocando palabras en los espacios:
Ningún pobre es emperador, y algunos avaros son pobres: luego algunos (.....) no son (.....).

LA SOLUCIÓN SALDRÁ EN LA REVISTA 437

SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA REVISTA 435

COLOCANDO NÚMEROS: Colocar un número en cada cuadro, teniendo en cuenta que:

9	5	3
8	1	4
7	2	6

SECCIÓN HUMOR

Hasta la dirección electrónica **"cuatrotreinta@hotmail.com"** de la Revista, un lector nos remite el siguiente correo:

LOS PREMIOS JUDICIALES EN USA

Los Stella Awards son unos premios judiciales que se dan anualmente en USA para poner en evidencia su ridículo sistema judicial.

Estos premios llevan el nombre de Stella Liebeck, la cual, en 1992, a la edad de 79 años, sufrió un accidente en un McDonalds al caérsele por encima el café produciéndole quemaduras de diversa consideración.

Fue indemnizada con 2.9 millones de dólares. Desde entonces, en las tazas de café se advierte de que el contenido está muy caliente y de su peligro.

PREMIOS:

-SÉPTIMO PUESTO

Kathleen Roberstson de Texas fue indemnizada con 780.000 dólares por un jurado tras romperse un tobillo después de tropezar y caerse por culpa de un niño que estaba corriendo en una tienda de cocinas. Los dueños de la tienda se sorprendieron al ser obligados a pagar dicha cantidad, más aún al saber que el niño que tan mal se había comportado era el hijo de la señora Robertson.

-SEXTO PUESTO

Carl Truman de los Ángeles y de 19 años, ganó 74.000 dólares más los gastos médicos cuando un conductor pasó por encima de su mano con el coche, un Honda Accord. Carl Truman no se dio cuenta de que había alguien al volante del coche cuando se puso a robarle los tapacubos.

-QUINTO PUESTO

Terence Dickson, de Pennsylvania, estaba abandonando una casa después de robarla, y decidió salir por el garaje. No fue capaz de salir por la puerta del garaje porque estaba rota, y al intentar volver a la casa se dio cuenta de que la puerta que conectaba ambas estancias era de un único sentido y no podía salir o volver a la casa. La familia estaba de vacaciones, y el señor Dickson estuvo encerrado en el garaje durante 8 días. Para sobrevivir, lo hizo a base de Pepsi y un enorme saco de comida para perros que encontró. Denunció al dueño

de la casa por los daños morales sufridos por aquel incidente, y el jurado accedió a situar la indemnización del propietario al ladrón en 500.000 dólares.

-CUARTO PUESTO

Kara Walton de Claymont, Delawere denunció con éxito al propietario de un pub nocturno de la ciudad cuando ella se cayó desde la ventana del baño al suelo y se rompió los dientes contra el suelo. Ésto ocurrió mientras la señorita Walton intentaba colarse por la ventana del baño de mujeres para no pagar la cuenta de 3´50 dólares. El propietario tuvo que pagarle 12.000 dólares y gastos dentales.

-TERCER PUESTO

Un restaurante de Philadelphia tuvo que pagar 113.500 dólares a Amber Carson, después de que resbalara con un refresco y se rompiera el coxis. Dicho líquido estaba en el suelo porque ella se lo había lanzado a su novio media hora antes durante una pelea.

-SEGUNDO PUESTO

Jerry Wiliams, de Arkansas, percibió 14.500 dólares más gastos médicos después de ser mordido en el culo por el perro de su vecino. El perro estaba en una jaula dentro del jardín de su propietario encerrado. La indemnización fue menor al percibir el jurado una cierta provocación en el hecho de que el señor Wiliams estuviera disparándole al perro desde arriba de la jaula con una pistola de bolas.

-CAMPEÓN.

Mr. Merv Grazinski, de Oklahoma City, en Noviembre de 2000 se compró una caravana marca Winnebago de las grandes (de las que son a la vez coche y caravana). En su primer viaje, estando en una autovía, seleccionó el dispositivo que fija una velocidad de crucero a 70 millas por hora (unos 120 Km/h) y se fue a la parte de atrás a prepararse un café, con la caravana en marcha a semejante velocidad. No sorprende el hecho de que el camión/ caravana siguiera recto y tomara la tangente en la primera curva y colisionara. Mr. Grazinski contrariado denunció a Winnebago por no advertirle en el manual de uso de que el programador de velocidad no es un piloto automático que toma curvas, frena cuando es necesario e incluso detiene el vehículo si preciso fuere. Por ello, fue compensado con 1.750.000 dólares más una nueva caravana. Actualmente, Winnebago advierte de tal circunstancia en sus manuales, para el caso de que algún otro imbécil compre uno de sus vehículos.

Después de ésto, ¿a quién le sorprende que en el cuestionario que te dan en el avión cuando vas a los EEUU te pregunten si vas a cometer un delito o un acto terrorista?

RESEÑA LEGISLATIVA
(BOE del 01-09 al 30-09 del 2007)

DISPOSICIONES ESTATALES

ARANCELES NOTARIOS-REGISTRADORES

RD 1131/2007, de 31 de agosto (BOE 1/09), por el que se fija la reducción de los derechos arancelarios de los Notarios y de los Registradores Mercantiles contenida en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

REGLAMENTO GESTIÓN TRIBUTARIA

RD 1065/2007, de 27 de julio (BOE 5/09), por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

TRIBUNAL SUPREMO

SENTENCIA de 15 de diciembre de 2006 (BOE 24/09), de la Sala 3ª del TS, por la que se fija la siguiente doctrina legal: "la exención del art. 45.1.A.a) del vigente Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de septiembre de 1993 no puede extenderse a las Comunidades de Regantes, aunque tengan el carácter de Corporaciones de Derecho Público conforme a la Ley de Aguas y realicen inversiones de interés social".

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS

COMUNIDAD VALENCIANA – COOPERATIVAS

ORDEN de 31 de agosto de 2007 (DOGV 11/09), de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se determinan algunos aspectos de la regulación económica y financiera de las Cooperativas con Sección de Crédito de la Comunitat Valenciana.

COMUNIDAD VALENCIANA – COOPERATIVAS

ORDEN de 31 de agosto de 2007 (DOGV 12/09), de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo, sobre normas contables y obligaciones informativas de las Cooperativas con Sección de Crédito de la Comunitat Valenciana.

COMUNIDAD VALENCIANA-CALENDARIO LABORAL

DECRETO 151/2007, de 14 de septiembre, del Consell (DOGV 17/09), por el que se establece el calendario laboral de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana para el año 2008.

GALICIA – DERECHO CIVIL

LEY 10/2007, de 28 de junio (BOE 20/09), de reforma de la disposición adicional 3ª de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia.

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana