

Seminario de 9 de febrero de 2015

1) Venta extrajudicial en ejecución de un embargo a favor de la Agencia Tributaria, siendo adquirente una sociedad civil, de nacionalidad extranjera, e inscrita en el Registro Mercantil del país de su nacionalidad: se considera que al ser la entidad adquirente una sociedad civil con objeto mercantil, resulta plenamente aplicable la doctrina de la DGRN que exige que deben revestir alguna de las formas previstas en el Código de Comercio e inscribirse en el Registro Mercantil.

2) Acta de manifestaciones en el que el titular registral renuncia al dominio en favor del anterior titular:

En virtud de acta de manifestaciones, el titular registral del pleno dominio de un determinado inmueble pone de manifiesto que, como consecuencia de un acuerdo alzado en sede judicial con el anterior titular del inmueble, renuncia al dominio a favor del mismo e interesa que se reinscriba el mismo a favor del anterior titular: se entiende que debe denegarse la inscripción en la medida que:

- no concurre el titular en cuyo favor se realiza la citada renuncia traslativa, aceptando la atribución en su favor realizada (arts. 24 CE, 14 LH)
- y, además, por no reunir dicha renuncia los requisitos de forma legalmente previstos, no siendo suficiente un acta de manifestaciones al efecto, sino un auténtica escritura pública (arts. 1280 CC, 3 y 82 LH).

3) Apertura de crédito con garantía hipotecaria a favor del BBVA en que se aplica la limitación establecida en el artículo 140 LH

Interviene una misma persona en nombre y representación del hipotecante no deudor y del deudor:

- el hipotecante no deudor limita su responsabilidad conforme al artículo 140 LH, aunque como este artículo no le es aplicable carece de trascendencia;
- el deudor también limita la responsabilidad hipotecaria en los términos del 140 LH, si bien condicionando la eficacia de dicha limitación a la circunstancia subjetiva de que el hipotecante no presente concurso de acreedores en plazo de 2 años computados desde la fecha firma de la escritura y al hecho objetivo de que el solar hipotecado sea vendido con autorización del BBVA hasta que las obligaciones queden extinguidas.

Se discutió la inscribibilidad de dicho pacto:

- unos respondieron en sentido afirmativo, al amparo del art. 12 LH;
- otros, en cambio, optaron por no hacerlo constar, por entender que será en el momento de la ejecución cuando la parte interesada invoque la aplicación del pacto entre deudor e hipotecante (arts. 98 LH y 9 RH), entendiéndose que por tanto el mismo carece de trascendencia real.

4) Cláusulas de vencimiento anticipado. Calificación sustitutoria.

Se plantea si es posible la inscripción parcial de una escritura de hipoteca sin proceder al reflejo registral de una cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de obligaciones accesorias y de la cláusula por la que las partes establecen la posibilidad de acudir al procedimiento de venta extrajudicial ante notario, sin especificar que dicho procedimiento sólo puede tener lugar en caso de falta de pago del capital o intereses de la cantidad garantizada: se estimó que tal inscripción parcial no era posible en tanto la posibilidad de acudir al procedimiento de venta extrajudicial forma parte del contenido esencial del derecho real de garantía hipotecaria, tal y como ha puesto de manifiesto la DGRN.

5) Complejo inmobiliario en el que se invade zona verde.

Ha de tomarse en consideración lo siguiente:

a) se trata de un complejo inmobiliario en que dos de los veinte bungalows que lo integran invaden zona verde perteneciente al Ayuntamiento;

b) como consecuencia de lo anterior, los titulares de los bungalows los venden a la comunidad de propietarios, y ello para proceder a continuación a su demolición -por exigirlo así el Ayuntamiento en virtud de una modificación de la licencia primeramente concedida, en que se declara la zona en situación de fuera de ordenación- y la conversión de la zona en elemento común, modificando las cuotas de participación.

En este caso, no se inscribirá la venta a favor de la comunidad de propietarios, sino que hay que modificar el título constitutivo, cerrando folio de los dos elementos privativos que desaparecen al pasar a formar parte de los elementos comunes, y redistribuyendo las cuotas de participación correspondientes a los restantes elementos privativos. No obstante, el reflejo registral de dicha modificación de título constitutivo requerirá que, con carácter previo, se certifique por el arquitecto director de la obra que efectivamente se ha llevado a cabo la demolición y que la nueva obra se ajusta a la modificación de la licencia y a las condiciones que, en su caso, se hayan impuesto en la misma (artículo 20.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).

6) Transmisión de cuota indivisa a un tercero.

En un supuesto en que se transmite a un tercero, en virtud de adjudicación en pago de deuda, una cuota indivisa de un inmueble que se halla sujeto a las limitaciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en tanto el autopromotor no constituyó en su día el seguro decenal exigido por el artículo 19 c) de la LOE, al concurrir las excepciones establecidas en la DA 2 de dicha Ley -autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio), se plantea si, a pesar de tratarse de la transmisión de cuota indivisa, es preciso bien exigir la constitución del seguro decenal o bien que el adquirente haya exonerado al transmitente de la constitución de dicho seguro y el autopromotor, por su parte, acredite haber destinado el inmueble para uso

propio (párrafo 2º de la DA 2 LOE), respondiendo a tal cuestión en sentido afirmativo.

7) Ejecución de la segunda hipoteca constituida sobre una vivienda de protección oficial, sometida a prohibición de disponer y derecho de adquisición preferente legalmente previstos durante un plazo de diez años.

En tal caso, para inscribir el inmueble a favor del adjudicatario es preciso que se acredite, con carácter previo, se acredite la práctica de la correspondiente notificación, al órgano competente de la Generalitat Valenciana (Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda), a los efectos de ejercitar el derecho de adquisición preferente que a su favor establece la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. En tal caso, se inscribirá el inmueble a favor del adjudicatario, se cancelará la hipoteca ejecutada y las cargas posteriores a la misma, subsistiendo tanto la prohibición de disponer como los derechos de adquisición preferente recayentes sobre la misma por disposición reglamentaria y legal, respectivamente.

8) Expediente de liberación de cargas del art. 209 LH para cancelar una anotación de embargo.

Se presenta una sentencia recaída en un expediente de liberación de cargas con la que pretende cancelar una anotación de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC de 2000: en tal supuesto, se califica negativamente la inscripción del indicado documento por considerar que el expediente indicado no es el procedimiento adecuado para cancelar ese tipo de asientos y que lo debería aportarse es una resolución del Juzgado ante el que se siguió el procedimiento donde se acordó la anotación en que así se ordene (199 RH), o bien acreditar la terminación del procedimiento y el transcurso de seis meses computados desde dicha terminación.

9) Procedimiento de ejecución hipotecaria donde el sobrante no se ha depositado a favor de los acreedores inscritos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta.

Se presenta en el Registro un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución hipotecaria en que, existiendo cargas posteriores anteriores a la práctica de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, se atribuye el sobrante al ejecutado: en tal caso, sería preciso depositar el sobrante a favor de ese acreedor posterior, si bien resulta que se trata de una entidad absorbida posteriormente por el acreedor ejecutante, por lo que se concluye que es preciso que se ponga de manifiesto que se ha depositado el sobrante a favor de ese acreedor posterior o, por lo menos, en tanto dicho acreedor posterior ha sido absorbido por la entidad ejecutante, que se ponga de manifiesto que se ha tomado en consideración la existencia de dicho acreedor posterior y, pese a ello, la autoridad judicial ha resuelto adjudicar directamente dicho sobrante al ejecutado (arts. 674 LEC, 692 LEC, 132 LH).

10) Expediente de disciplina urbanística con notificación al conserje.

En expediente de disciplina urbanística se interesa la práctica de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, notificándose dicha resolución administrativa mediante entrega de la misma al conserje del edificio donde tienen su residencia los titulares registrales, planteándose si dicha forma de notificación es correcta. En este punto:

- el artículo 59 de la Ley 30/1992 en su párrafo 2 dice que: "Cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes";

- asimismo, la jurisprudencia del TS no admitió, en un primer momento, dicha forma de notificación, postura jurisprudencia que ha sido recientemente modificada, entendiéndose que dicha forma de notificación es admisible, entendiéndose debidamente notificado al titular registral en tal forma.

La admisibilidad de dicha forma de notificación fue discutida, no llegando a un punto de acuerdo. La registradora afectada, no obstante, optó por adoptar un criterio riguroso, ateniéndose al tenor de la ley (que exigen notificación en el "domicilio del interesado") y concluir que la notificación a través del conserje sólo es válida cuando se realiza con carácter subsidiario, es decir, si con carácter previo no pudo ser realizada dicha notificación en el domicilio del titular registral.

11) Obra en construcción en la que no se ha inscrito su finalización

A la hora de expedir una certificación de un edificio que es una PH de los años 60 en que se declaró la obra de construcción y nunca vino el final de obra y se ha estado expidiendo publicidad formal desde entonces y siempre como obra terminada.

Se concluye que se continúe haciendo así.

12) Servidumbre

Se planteó si con ocasión de una escritura de constitución de servidumbre entre dos fincas, en la que se describe la porción de terreno del predio sirviente que queda afectada por la misma y se indica que la misma consistirá en que el dueño del predio dominante tendrá derecho permanente a establecer y mantener sobre esa porción del predio sirviente una caseta con motor de riego y además podrá realizar las obras que tenga por conveniente en esa porción del predio sirviente, se estaba constituyendo un auténtico derecho real de servidumbre o, por el contrario, se trata un derecho de superficie o de una obra nueva encubierta cuyo acceso al Registro se pretende: mayoritariamente se concluyó que se trataba de un auténtico derecho real de servidumbre, siendo precisa la perfecta delimitación de la porción del predio sirviente sobre que recae, por exigencias del principio de especialidad (art. 9 LH).

13) Venta de un bien de una sociedad concursada en fase de liquidación a través de un portal de internet.

Se presenta un plan de liquidación en el que se establecen dos posibilidades para la venta de los bienes: a través de subasta judicial o a través de una entidad especializada en subastas. Optando por esta última opción, se procede a la adjudicación del bien en favor del Banco acreedor, que comparece como único licitador, el cual cede a continuación el inmueble a una inmobiliaria de la que dicho acreedor es su socio único, planteándose la admisibilidad de dicha cesión: al respecto se entendió que, siendo la cesión de remate una posibilidad que la Ley de Enjuiciamiento Civil concede únicamente a favor de la entidad ejecutante, siempre y cuando sea la adjudicatario, y no encontrándonos en presencia de una subasta judicial, sino de una venta por entidad especializada, debe rechazarse tal posibilidad de cesión de remate a tercero como título para la adquisición del dominio por parte de la entidad a cuyo favor se pretende realizar la misma.