

Casos Prácticos

por **Cristina Martínez Ruiz**. Registradora de la Propiedad

ANOTACIÓN DE CONCURSO SOBRE BIEN GANANCIAL

Se presenta en el Registro un mandamiento en el que se declara el estado de concurso voluntario de una persona física, ordenándose que se practique la inscripción o anotación del concurso sobre una finca que está inscrita a nombre del concursado y su esposa, con carácter ganancial.

La Registradora se plantea si es necesario acreditar que la declaración del concurso ha sido notificada a la esposa del concursado de acuerdo con lo que resulta del artículo 24 CE, artículo 20 LH, artículo 1373 CC, artículo 541 LEC y artículo 77.2 LC.

Todos los contertulios entendieron que dicha notificación es necesaria, no sólo por exigencias del principio de tracto sucesivo, sino para evitar la indefensión del cónyuge del concursado, ya que difícilmente va a poder usar del derecho a pedir la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales que le reconocen los artículos antes indicados, si no tiene conocimiento de la declaración del concurso.

PRÓRROGA DE LA ANOTACIÓN POR DEFECTOS SUBSANABLES PRACTICADA A FAVOR DE LA TSS

Se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de embargo por la Tesorería General de la Seguridad Social.

Posteriormente figura presentado otro mandamiento de anotación preventiva de embargo a favor de una entidad bancaria.

El primer mandamiento de la TSS se suspende por existir un defecto subsanable y la TSS solicita la práctica de la anotación preventiva por defecto subsanable, la cual, tal y como resulta del artículo 96 de la LH tendrá una duración de sesenta días, plazo que, no obstante, podrá ser prorrogado hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial.

Al respecto, el artículo 204 del RH prevé que la prórroga deberá ser acordada por el Juez o Tribunal, quien podrá dar traslado de esta solicitud de prórroga a la otra parte interesada por cinco días.

Por su parte, el artículo 105 RGSS 1415/2004, de 11 de junio, establece en su apartado 3 que “*en caso de suspensión de la anotación preventiva de embargo por defectos subsanables, el recaudador ejecutivo solicitará al Registrador competente la prórroga de plazo para la subsanación, al menos, ocho días antes de que finalice el plazo de 60 días que, como ordinario, señala el artículo 96 de la Ley Hipotecaria*”.

Ahora la Registradora se plantea si la prórroga de la anotación preventiva por defecto subsanable puede pedirla directamente la TSS o si por el contrario debe acudir al Juez, tal y como establece el artículo 204 RH, al existir un tercero que estaría interesado en que dicha prórroga no se conceda, y, por lo tanto, al que parece que debería dársele audiencia.

Todos los contertulios entendieron que la prórroga puede pedirla directamente la TSS, ya que cuando el artículo 204 RH prevé que se podrá oír a la otra parte interesada, no parece que esté pensando en esos terceros interesados, sino a la otra parte implicada en la misma anotación preventiva cuya prórroga se solicita, es decir, en este caso al deudor embargado.

ENERVACIÓN EN EL CASO DE SUBROGACIÓN ACTIVA

Un particular es dueño de una finca hipotecada y ha iniciado un procedimiento para la subrogación de un tercer acreedor en la posición de su actual acreedor, dado que las condiciones que el segundo le ofrece son mejores que las que tenía hasta ahora.

El problema que se plantea es que la primera entidad acreedora ha ejercitado la facultad de enervar y ha ofrecido otras condiciones financieras al deudor.

Tal y como resulta del artículo 2 de la Ley de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios 2/1994, de 30 de marzo, para que la enervación tenga lugar es necesario que la nueva oferta vinculante que haga la primera entidad acreedora iguale o mejore la oferta vinculante que realizó la segunda entidad.

Objetivamente las condiciones que oferta la primera entidad son peores que la que ofrece la segunda entidad, pero el Registrador se plantea quién ha de calificar si las nuevas condiciones igualan o mejoran la oferta de la segunda entidad.

El Tribunal Supremo en Sentencia de 25 de noviembre de 2003 y para un caso anterior a la nueva redacción de la norma, estableció que la primera entidad acreedora tiene un verdadero derecho a enervar que obliga al deudor a quedarse con dicha entidad si las condiciones ofertadas son las mismas que las que ha ofrecido la segunda entidad.

Los contertulios entendieron que, por un lado, dado que las condiciones de los préstamos hipotecarios son muy variadas, unas financieras y otras personales, y, por otro lado, dado que la Ley ha intentado establecer un procedimiento sencillo que permita a los deudores beneficiarse de las bajadas de los tipos de interés y las mejoras del resto de condiciones de

los préstamos sin necesidad de tener que acudir a los tribunales, es el deudor el que mejor va a calificar si lo que le ofrece una entidad u otra le beneficia más o menos, y por ello, es él el que deberá manifestar en la escritura que las condiciones que le ha ofrecido la segunda entidad son más favorables que las que le ha contraofertado la primera.

CANCELACIÓN AFECCIÓN A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se plantea el problema de si para cancelar por pago una nota marginal de afección a los gastos de urbanización derivados de una reparcelación es suficiente con aportar un escrito del Agente Urbanizador donde se establece que se han satisfecho todos los gastos de urbanización correspondientes a esa determinada finca.

La mayoría de los contertulios entendieron que no es suficiente de acuerdo con lo establecido en los artículos 19.1.a) y 20.2.a) del RD 1093/97, de 4 de julio, ya que para cancelar por pago esta afección es necesario acreditar dos cosas, en primer lugar, que la cuenta de liquidación se ha elevado a definitiva, y en segundo lugar, que dicha cantidad definitiva ha sido satisfecha.

El segundo extremo puede manifestarlo el Agente Urbanizador, pero el primer extremo no, ya que éste sólo puede ser certificado por el Ayuntamiento que ha de de recepcionar las obras.

Además, también es necesaria la certificación administrativa del Ayuntamiento correspondiente que acredite ambos extremos desde un punto de vista formal, ya que en el caso planteado se trata de un simple documento privado del Agente Urbanizador que como tal, no puede tener acceso al Registro.

VENTA DE UNA FINCA ARRENDADA

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de una vivienda que se manifiesta que está arrendada, manifestando el arrendador que no ha notificado al arrendatario dicha venta ya que en el contrato de arrendamiento el arrendatario renunció al derecho de tanteo y retracto.

La Registradora se plantea si esto es suficiente para la inscripción y todos los contertulios entendieron que no es suficiente esta simple manifestación, de modo que, o bien comparece el arrendatario para ratificar dicha renuncia, o bien se le notifica la venta, ya que ni siquiera aportando el contrato privado de arrendamiento podría subsanarse el defecto al tratarse de un simple documento privado que no puede hacer fe sobre su contenido.

DONACIÓN CON RESERVA DE LA FACULTAD DE DISPONER

En el Registro figura inscrita una determinada finca a favor de un señor con carácter privativo al haberla adquirido por herencia.

Ahora se presenta una escritura en la que dicho señor dona dicha finca a sus hijos reservándose la facultad de disponer a su favor y sucesivamente a favor de su esposa.

El artículo 639 prevé que el donante podrá reservarse la facultad de disponer de alguno de los bienes donados, es decir, sólo se puede reservar la facultad de disponer el que tenía dicha facultad, pero la mujer no puede reservarse la facultad de disponer porque nunca la ha tenido, además de que la facultad de disponer es una facultad personalísima e intransmisible. □