

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez Ruíz. Registradora de la Propiedad

COMPRAVENTA DERIVADA DEL EJERCICIO DE UN CONTRATO DE LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En el Registro figura inscrito sobre una determinada finca un contrato de leasing o arrendamiento financiero que contrataron unos esposos que estaban casados en régimen de gananciales.

Ahora se presenta una escritura de compraventa de esa finca en la que el marido ejercita la opción de compra derivada del indicado contrato de arrendamiento financiero manifestando en la escritura que está separado judicialmente.

El Registrador se plantea si para poder inscribir esa compraventa debe exigir la previa liquidación de la sociedad de gananciales, y los contertulios respondieron afirmativamente.

Es decir, el arrendamiento financiero, así como todos los derechos que de él resulten, tienen carácter ganancial, por lo que en este caso deberá aportarse la liquidación de la sociedad conyugal de la que resulte que dichos derechos han sido adjudicados al marido, que es quien los está ejercitando.

Este caso pone en entredicho la doctrina sentada por la DGRN en la resolución de 12 de mayo de 1994 en la que viene a señalar que para la inscripción de la venta de una finca derivada de un contrato de arrendamiento financiero no es necesaria la previa inscripción del mismo. Por ello, los contertulios entendieron que, si bien no se puede exigir la previa inscripción del arrendamiento financiero, lo que sí se debería exigir en el momento en que se presentara a inscribir la compraventa derivada de dicho contrato, es la presentación junto con dicha escritura de compraventa de la escritura del arrendamiento financiero como elemento del que trae su causa la compraventa y cuya calificación conjunta debe realizarse para comprobar la concurrencia de todos los requisitos legales.

PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal tumbada formada por nueve elementos independientes destinados a viviendas unifamiliares. En la escritura se indica que a cada vivienda unifamiliar le corresponde como propia una porción de terreno de x metros cuadrados, de los cuales una parte no están contruidos y cuyo uso privativo le corresponde a cada vivienda unifamiliar (probablemente destinados a jardín).

De la redacción de los elementos independientes de la propiedad horizontal el Registrador se plantea si estamos ante una auténtica propiedad horizontal tumbada en la que el suelo es común, o



si por el contrario se trata de parcelas físicamente independientes a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, por lo que se necesitaría la correspondiente licencia de parcelación.

De la redacción de la escritura y de la doctrina sentada por la DG en la resolución de 10 de diciembre de 2003 se llega a la conclusión de que no es necesaria la licencia de parcelación porque a pesar de los términos empleados (“ le corresponde como propia”) el suelo es común para todas las viviendas unifamiliares sin que exista división o fraccionamiento jurídico del terreno, teniendo en cuenta que, la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, no alteran esa unidad, pensemos en el caso de las azoteas, patios interiores de edificios o zonas del solar no ocupadas por la construcción.

SUPUESTA CONFUSIÓN DE DERECHOS

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa en la que una determinada señora compra una finca y solicita que se cancele por confusión de derechos una anotación preventiva de embargo practicada a su favor sobre dicha finca.

El Registrador se plantea si puede cancelar directamente dicha anotación, o si por el contrario debe exigir el correspondiente mandamiento cancelatorio.

Los contertulios entendieron que para la cancelación de esa anotación preventiva será necesario el correspondiente mandamiento judicial en el que se ordene la cancelación por la autoridad judicial que en su día ordenó extenderla, y los argumentos alegados fueron los siguientes:

- el artículo 83.1 LH donde se establece que *las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria;*

- no existe confusión de derechos ya que el anotante, por el hecho de la anotación, no se puede afirmar que tenga ningún derecho real sobre la finca anotada;

- el artículo 210 RH establece que *cuando el anotante o un tercero adquiriera el inmueble o derecho real sobre el cual se haya constituido anotación de un derecho, en términos que este último quede extinguido legalmente, deberá extenderse la inscripción a favor del adquirente, si procede, en la misma forma que las demás, pero haciendo en ella la debida referencia, y si el interesado lo solicitare, la expresión de quedar cancelada la anotación, aun cuando no se presente el mandamiento judicial ordenando tal cancelación que, en su caso, sería procedente*”. Tal y como establecieron los contertulios, este artículo está pensado en anotaciones preventivas de reclamación de titularidad, pero no en las de embargo, en las cuales el embargo no queda extinguido legalmente hasta que el juez que ordenó su constitución ordene a su vez su levantamiento. El embargo nace cuando lo decreta el juez, ya que la anotación preventiva no tiene carácter constitutiva del mismo, sino de publicidad y eficacia frente a terceros; y,

- por último, otra razón para exigir el correspondiente mandamiento cancelatorio es para evitar las situaciones que podrían producirse si el procedimiento en el cual se ordenó esa anotación, hubiera continuado y la finca ya hubiese sido subastada y adquirida por un tercero.



CLAÚSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA HIPOTECA——

En 1993 se inscribió en el Registro una determinada hipoteca, suspendiéndose la inscripción de una cláusula de vencimiento anticipado por estar defectuosa.

Ahora, se vuelve a presentar por la entidad acreedora esa escritura de préstamo hipotecario solicitándose la inscripción de esa cláusula de vencimiento anticipado subsanada, el problema es que la finca ya no pertenece al deudor hipotecario, sino que se ha vendido a un tercero que se ha subrogado en dicho préstamo hipotecario.

La cuestión que se plantea es si para la inscripción de esa cláusula de vencimiento anticipado debe exigirse el consentimiento de ese comprador, que es el actual titular registral de la finca.

Los contertulios entendieron que no es necesario dicho consentimiento, ya que el comprador, frente a la hipoteca, no es un tercero, puesto que se ha subrogado en toda la relación contractual que deriva del préstamo hipotecario.

Es decir, se han de distinguir dos supuestos:

- si el comprador de la finca no se hubiese subrogado en el préstamo hipotecario estaríamos ante un tercero al que sólo le va a afectar la hipoteca en cuanto a su contenido registral, por lo que para inscribir esa nueva cláusula de vencimiento anticipado sería necesario su consentimiento,

- pero si el comprador se ha subrogado en el préstamo hipotecario, la subrogación tiene lugar en todo el contenido contractual, tanto inscrito como no inscrito, por lo que no sería necesario su consentimiento para la inscripción de dicha cláusula. En este caso, el comprador ha ocupado la misma posición que ocupaba el deudor hipotecario por lo que quedará afectado por todo el contenido contractual del préstamo hipotecario.

CITAS

"Intentar definir el humorismo es como pretender atravesar una mariposa, usando a manera de alfiler un poste telegráfico."

E.Jardiel Poncela (Escritor español)

"Verse a sí mismo suele ser un buen estímulo del sentido del humor."

Bernardo Verbitsky. (Escritor argentino)

"A ninguna mente bien organizada le falta sentido del humor."

Samuel T.Coleridge (Poeta británico)

"En mí, la constante es el humor sobre débiles y poderosos, la relación entre el poder y la gente".

Quino (Dibujante argentino)

"La potencia intelectual de un hombre se mide por la dosis de humor que es capaz de utilizar."

Friedrich Nietzsche (Filosofo alemán)

