

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez. Registradora de la propiedad

HIPOTECA INVERSA

Se presenta una escritura de constitución de una hipoteca que, sin decir que es inversa, por la operativa de la misma resulta claramente que se trata de una hipoteca inversa.

De dicha escritura no resulta que la hipoteca reúna los requisitos establecidos en el apartado 1 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y se pacta una responsabilidad hipotecaria por intereses que supera el límite de los cinco años establecido en el artículo 114 LH.

Por su parte, el apartado 6 de la indicada DA1ª establece que a estas hipotecas no les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 LH, pero el apartado 10 señala que «Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición».

Los apartados inmediatamente anteriores son el 7, el 8 y el 9 que tratan de la exención fiscal y las bonificaciones arancelarias en los aranceles notariales y registrales.

La cuestión que se plantea es si cuando el apartado 10 señala que a esas otras hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores sólo se está refiriendo a los apartados 7, 8 y 9, o si por el contrario se refiere a todos los apartados, desde el 1 hasta el 9, con lo que no sería de aplicación lo señalado en el apartado 6 antes indicado.

Los contertulios entendieron que si una hipoteca se configura como inversa, aunque no reúna los requisitos antes mencionados, en su operativa es necesario que se puedan garantizar intereses sin el límite de los cinco años ya que la circunstancia del fallecimiento del hipotecante es incierta y casi con toda seguridad por un plazo superior a los cinco años.

Por ello, si dicha hipoteca inversa no recae sobre la vivienda habitual podrá constituirse con el régimen legal de dicha DA1ª, pero sin gozar de esos beneficios fiscales y arancelarios.

USUFRUCTO CONJUNTO, SUCESIVO Y SIMULTÁNEO

Se presenta en el Registro una escritura en la que un matrimonio casado en régimen de separación de bienes adquiere por mitades indivisas la nuda propiedad de una finca adquiriendo al mismo tiempo el usufructo de manera conjunta, sucesiva y simultánea.

La Registradora se plantea si esto es posible ya que parece que, por un lado, deberían determinarse cuotas en dicha comunidad sobre el usufructo y, por otro lado, se plantearía si es posible la existencia de esa dualidad de derechos o si necesariamente se tiene que producir la consolidación al concurrir en unas mismas personas la nuda propiedad y el usufructo.



Esta cuestión está resuelta en la RDGRN de 22 de mayo de 2000 donde en un caso casi idéntico admite la posibilidad de constituir sobre el usufructo una singular cotitularidad a favor de varias personas simultáneamente sin necesidad de fijar las cuotas dado que todos están llamados al todo, posibilidad que admite el artículo 469 del CC. Por ello entiende que la sola consignación de ese carácter simultáneo es suficiente para delimitar suficientemente el derecho de cada uno de los usufructuarios sin necesidad de especificación adicional de cuotas, y, en consecuencia, tampoco tendrá lugar la consolidación.

LOCALES POR CUOTAS

Se presenta una escritura en el Registro, por la que el dueño de un local en una propiedad horizontal constituye sobre el mismo una comunidad de bienes por cuotas al estilo del artículo 68 del RH, configurando cuotas indivisas que dan derecho a la utilización exclusiva y excluyente de una determinada zona que califica como «local».

El régimen que establece el artículo 68 RH es un régimen excepcional y como tal debe ser interpretado, es decir, ese sistema de atribución de una cuota que implica el uso exclusivo de una determinada zona sólo está previsto para los casos de trasteros y plazas de aparcamiento, y no para cualquier «local» o zona.

RESERVA DEL DERECHO A ELEVAR DEL PROMOTOR

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal tumbada en cuyos estatutos el promotor se reserva sobre uno de los elementos independientes, que es un solar, el derecho a levantar toda clase de edificaciones que la normativa urbanística autorice.

Los contertulios entendieron que esta reserva no es admisible, tal y como tiene establecida la reiterada doctrina de la DGRN y del TS (R 29 de abril de 1999, 26 de noviembre de 2000,...), ya que debe configurarse un derecho de vuelo con todos los requisitos que exige el artículo 16.2 RH, inclusive los que anuló el TS en Sentencia de 31 de enero de 2000, ya que dichos requisitos venían igualmente exigidos por la doctrina de la DGRN, a saber, deben determinarse las cuotas de los nuevos elementos o la forma de determinarlas, un plazo máximo para el ejercicio del derecho y un número máximo de plantas a construir, puesto que, como señaló la DGRN, una reserva ilimitada del derecho a construir no es un derecho real limitado de vuelo, sino una improcedente sustracción de las facultades dominicales correspondientes a los dueños de los elementos independientes a ostentar el aprovechamiento urbanístico adicional que en cada momento permita el planeamiento.

VENTA DE BIENES DE UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa otorgada por los liquidadores de una sociedad anónima en liquidación. La sociedad tenía por objeto la promoción inmobiliaria y en el nombramiento de los liquidadores, partiendo del artículo 272.c) de la LSA se establece expresamente que los liquidadores podrán realizar todas aquellas operaciones pendientes que sean necesarias para la liquidación, entre ellas, elevar a escritura pública las ventas de inmuebles hechas con anterioridad en documento privado.



La Registradora se plantea si debe exigir la venta en subasta pública o el acuerdo unánime de la Junta de la SA para eximir de dicha subasta pública que exige el apartado d) del artículo 272 LSA.

Los contertulios entendieron que los liquidadores podrán elevar a público dichas ventas sin necesidad de subasta pública siempre que se testimonien o acompañen los documentos privados de fecha fehaciente anterior a la liquidación de la sociedad, ya que en este caso se pueden considerar operaciones comerciales pendientes.

DERECHO DE USO FAMILIAR

Se presenta en el Registro una escritura en la que el dueño de una vivienda gravada con el derecho de uso derivado de un divorcio y que figura inscrito a favor de la ex-mujer vende dicha vivienda.

En la escritura de compraventa comprador y vendedor reconocen que ese derecho de uso existe y solicitan que se inscriba la venta arrastrando el derecho de uso.

El Registrador se plantea si esto es posible o si por el contrario es necesario que consienta la ex-mujer dicha venta.

La jurisprudencia y la doctrina en relación a este derecho de uso no es demasiado clara ni unívoca, aunque parece concluir que, aunque no es un derecho real, es un derecho patrimonial de carácter familiar que adquiere eficacia erga omnes una vez que se ha inscrito en el Registro.

Los contertulios se dividieron en dos posiciones:
- los que consideran que el derecho de uso es una limitación del dominio, entendieron que para poder proceder a la venta y a su inscripción es necesario el consentimiento de la persona a cuyo nombre figura inscrito el derecho de uso,

- los que consideran que el derecho de uso funciona como una carga o gravamen, entendieron que no es necesario dicho consentimiento, ya que en nada perjudica al usuario la venta puesto que su derecho de uso va a seguir gravando la finca en los mismos términos.

