

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez Ruíz. Registradora de la Propiedad

REPARCELACIÓN

Se presenta en el Registro una certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, de la que resulta que el urbanizador es una empresa pública adscrita al Ministerio de Fomento.

Junto a esa certificación administrativa se presenta un documento que se titula "acuerdos en ejecución de la reparcelación" en el que esa empresa pública y el dueño de una finca colindante con una de las fincas aportadas a la reparcelación, acuerdan la constitución de una servidumbre.

Sin embargo, la constitución de esta servidumbre no se va a poder inscribir en el Registro ya que ese particular no está integrado ni tiene nada que ver con la reparcelación, y, por ello, ese documento es un simple documento privado no susceptible de inscripción y, en consecuencia, deberá otorgarse la correspondiente escritura pública.

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Se presenta en el Registro una escritura de división horizontal de un edificio en dos elementos independientes, una vivienda y un local comercial. En dicha escritura, se vende la vivienda a un tercero y pactan un derecho de adquisición preferente en los siguientes términos: si se transmitiese ese local a título oneroso el dueño de la vivienda tendrá un derecho de adquisición preferente que podrá ejercitar durante los 20 días anteriores o posteriores a la escritura de compraventa.

La posibilidad de inscribir un derecho de adquisición preferente atípico fue admitida por la DGRN en base a la teoría del "numerus apertus" en materia de derechos reales en la Resolución de 20 de Septiembre de 1966, siempre que aparezcan perfectamente delimitados los contornos de ese derecho y que los mismos permitan calificarlo de derecho real.

Partiendo de dicha Resolución podríamos señalar que para que un derecho de adquisición preferente tenga naturaleza real y sea inscribible en el Registro sería necesario que se cumplieran los siguientes requisitos:

- 1.- Que se conceda ese derecho ergo omnes, y no simplemente como un derecho obligacional;
- 2.- Que se determine un plazo de duración del derecho, que aplicando analógicamente el plazo establecido en el retracto convencional (art 1510) no debería exceder de 10 años. También deberá determinarse a partir de cuándo comenzará a contarse dicho plazo;



3.- Que se determine un plazo breve para su ejercicio computado desde la notificación fehaciente de la transmisión, plazo que en la indicada resolución era de 30 días, y en el presente caso es de 20 días;

4.- Que se limite el ejercicio de ese derecho a un número determinado de transmisiones, respetando, en todo caso, el límite del artículo 781 CC con la finalidad de no establecer una vinculación o gravamen de naturaleza perpetua o indefinida. En la indicada resolución este derecho sólo podía ejercitarse en la primera transmisión.

Todos estos requisitos deben concurrir ya que son, además, exigencia de los principios de determinación y de seguridad jurídica, puesto que si no se establecieran esos plazos con las circunstancias que hemos indicado, el comprador se encontraría en una situación de incertidumbre ya que en cualquier momento podría ejercitarse el derecho de adquisición preferente y perder la finca adquirida.

Una vez inscrito ese derecho real de adquisición preferente debe producir sus efectos, que, según la DGRN de 19 de septiembre de 1974, son cerrar el Registro a una enajenación posterior en la que no se acredite haber hecho la notificación preceptiva al titular del derecho de adquisición preferente.

DESAFECTACIÓN DE LA VIVIENDA DE PORTERO.

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de una vivienda de un edificio en propiedad horizontal que había estado destinada a vivienda de portero y que, por lo tanto, era un elemento común.

Junto a la escritura, se acompaña una certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios en la que se acuerda esa desafectación y se establece que "se faculta a D.X y a D.Z para que realicen todas las gestiones necesarias para la venta de dicha vivienda". En la escritura de compraventa intervienen en representación de los vendedores D.X y D.Z.

Sin embargo, esta compraventa no puede inscribirse, ya que la representación de esa propiedad horizontal corresponde a su Presidente, y si la Junta decide apoderar a otras personas para vender, necesariamente deberá hacerse mediante la correspondiente escritura de apoderamiento en la que se faculte a los apoderados, no sólo para las gestiones necesarias para la venta, sino también para vender.

En este caso, se considera que dado que existe un acuerdo de Junta de Propietarios para vender, se podría subsanar el defecto si el Presidente de la misma ratifica la indicada escritura de compraventa.

VINCULACIÓN OB REM

En el Registro figura inscrita una propiedad horizontal tumbada formada por cinco unifamiliares. Detrás de tres de esos unifamiliares existe un terreno que no tiene salida a la vía pública y los dueños de esos tres unifamiliares lo compran con la finalidad de dividirlo en tres partes y anexionar cada una a sus unifamiliares. Junto a la escritura de compraventa se presenta licencia municipal para dividir ese terreno en tres partes, pero con la condición de que cada una de ellas se agrupe a cada uno de esos tres unifamiliares.



El problema radica en que al ser suelo un elemento común de la propiedad horizontal deberían consentir los dueños de los otros unifamiliares para hacer esa agrupación, dichos dueños no quieren prestar su conocimiento.

La solución que se aportó por los contertulios es acudir a la figura de la vinculación ob rem, es decir, explicar la situación al Ayuntamiento para que modifique la licencia de división en el sentido de que la condición sea que se vincule ob rem cda una de las tres partes a cada uno de los tres unifamiliares, para lo cual no será necesario que consientan los dueños de los otros unifamiliares, dado que esa vinculación ob rem en nada afecta a la propiedad horizontal.

CADUCIDAD CONVENCIONAL.

En el Registro figura inscrita una compraventa con precio aplazado en la que dicho aplazamiento se garantizo en condición resolutoria.

El precio aplazado debía pagarse en tres plazos con fechas determinadas, estableciéndose que transcurridos dos meses desde la fecha del último plazo sin que cosntara que el vendedor hubiera ejercitado ninguna acción, caducaría la facultad del vendedor, y el comprador podría solicitar la cancelación de la condición resolutoria.

Asimismo, se establece que el comprador podrá pagar antes de esos plazos el precio aplazado y, en este caso, para poder cancelar la condición resolutoria deberá acreditar el pago, bien mediante documento bancario acreditativo de que se ha ingresado esa cantidad en la cuenta bancaria de vendedor, o bien mediante el depósito de dicha cantidad ante Notario.

El comprador ha pagado el precio aplazado y pregunta si puede cancelar la condición resolutoria mediante instancia privada.

Los contertulios entendieron que en este caso hay que distinguir dos supuestos distintos:

-en el caso de que el comprador haya pagado el precio aplazado en los plazos pactados y hayan transcurrido los dos meses, desde el último plazo sin que conste en el Registro que el vendedor ha ejercitado ninguna acción, estamos ante un supuesto de caducidad convencioneal admitido por la doctrina de la DGRN. En este caso, para cancelar la condición resolutoria, bastará la instancia privada acompañada de la escritura de compraventa que se otorgó en su día, art. 82.2 LH. Es un supuesto de cancelación por caducidad.

-en el caso de que el comprador haya pagado anticipadamente, tal y como se estipuló entre las partes, debe acreditarse el hecho del pago por alguno de los medios estipulados, y, en este caso, dado que hay un manifestación de voluntad, no será suficiente la instancia privada, y deberá otorgarse la correspondiente escritura pública, al igual que ocurre en el caso de las hipotecas, art. 82.1 LH. Es un supuesto de cancelación por pago.

Es decir, si se acredita el pago por el certificado del banco, deberá otorgarse la correspondiente escritura en la que se manifieste que se ha realizado dicho pago y a la que se adjunte dicho certificado.

