

**Carmen Gómez Dura.** Registradora de la Propiedad

### **HIPOTECA CAMBIARIA. GARANTÍA DE LOS INTERESES DE DEMORA QUE EXCEDEN DEL LÍMITE LEGAL.**

Cuando se constituye un hipoteca en garantía de una letra de cambio – hipoteca cambiaria- , los artículos 58 y 59 de la Ley Cambiaria y del Cheque de 16 de Julio de 1985, establecen una limitación en cuanto a la garantía de intereses de demora ( el tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos). Ello no impide que se pacte y el librado-aceptante se comprometa a abonar un interés de demora superior en caso de impago, pacto posible al amparo del principio de autonomía privada, constituyendo una obligación que aunque accesoria de la cambiaria, no tiene ese carácter, conforme a la doctrina de la DG en Resoluciones de 8 y 9 de Octubre de 2002; entendiendo que los artículos 58 y 59, con esa limitación lo único que hacen es definir, en caso de impago, la extensión del derecho derivado del propio título, de la obligación cambiaria misma.

Dicho esto, la DG, con posterioridad, en Resolución de 28-III-05 va más allá y reconociendo la validez de dicho pacto, entiende que se halla sometido a un régimen jurídico distinto, no queda incorporado a la letra, y , en consecuencia, si se quiere garantizar con hipoteca, debe ser objeto de hipoteca separada de la cambiaria.

Así las cosas, se presenta una escritura en la que se constituyen dos hipotecas, una en garantía de la letra de cambio y el interés de demora legal, y otra en garantía de los intereses de demora de más, que excedan del máximo legal hasta cierta cantidad. El compañero se plantea si debe exigir que se pacte simultaneidad de rango entre las dos hipotecas o inscribir directamente, pero ¿cómo sin establecer prioridades ?.

Después de algunas opiniones encontradas y discusiones pacíficas se llegó a la conclusión de que en ese caso deberían pactar o simultaneidad de rango o bien la cesión necesariamente conjunta de ambos créditos e hipotecas. Aunque esta solución plantea algunos problemas en el futuro, porque nos encontramos con dos hipotecas simultáneas en que si se ejercita una ( la de la letra), quedará el mismo titular u otro con una hipoteca en garantía de lo accesorio, ¿ cómo va a sobrevivir una obligación accesorio a la principal ?.

Cabría también ejecutar la hipoteca de lo accesorio sólomente. Además hay que tener en cuenta que no se pueden acumular, procesalmente, en el mismo procedimiento porque son de naturaleza y objeto distinto.

Por todo ello, la mayoría aplastante , entendió que, a pesar de la RDGRN de 28 de III, lo deseable sería que se constituyese una sola hipoteca, en la que se engloben todas las cantidades, siempre que esté individualizada la cantidad por intereses de demora que exceden de los legales.



## **CONSENTIMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SI SE ALTERA UN ELEMENTO COMUN.**

El propietario de un solar contiguo a un edificio cuya planta baja también es de su propiedad quiere unirlos para formar un garaje; los estatutos que rigen la propiedad horizontal de la que forma parte el edificio no prevén nada sobre el tema.

Dicho señor pretende comunicarlos entre sí constituyendo una vinculación ob rem. Se plantea si es necesario el consentimiento de los copropietarios. Los contertulios opinaban que si bien para vincular ob rem dos elementos privativos de una propiedad horizontal no es necesario dicho consentimiento, cuando se trata de comunicar esos dos elementos (solar y planta baja) se ven afectados elementos comunes (como mínimo el muro exterior del edificio) y en ese caso sí es necesario el consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

Del mismo modo sería necesario dicho consentimiento si se hubiera optado por constituir una servidumbre de paso sobre el muro ( elemento común).

## **HERENCIA PREVIA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRA POR EL CAUSANTE.**

Un señor compra un piso en documento privado y antes de elevarlo a público fallece. Sus herederos practican la partición y adjudican a un heredero concreto los derechos que le correspondían al causante sobre el piso. Dicho heredero está casado en régimen de gananciales pero quiere que se inscriba, y así lo admite su mujer, a su nombre con carácter privativo. ¿Cuál sería la solución adecuada ?. Los contertulios por cuasiunanimidad entendieron que debía elevarse a público el documento privado de compraventa por el heredero, pero como representante del causante y a nombre del causante y, a continuación, se hará constar la herencia, y así se inscribirá con carácter privativo, pues el título de adquisición del heredero es la herencia.

## **EXCESO DE CABIDA NO COINCIDIENDO CERTIFICACION CATASTRAL.**

Una finca en cuyo historial consta que sufrió un exceso de cabida de 157 M2 a 177 M2; ahora se pretende inscribir un nuevo exceso desde 177 M2 a 181 M2 constando en la Certificación Catastral una medida de 177 M2. Se alega por el interesado que el Catastro no quiere modificarlo porque está dentro de un 10%, con lo que no podría adaptarse el Catastro a la nueva medición.

Los contertulios opinaron, de consuno, que al tratarse de un segundo exceso sobre la misma finca, hay que tener especial cautela. Además, dado que la superficie Catastral, que es la que sirve para justificar de forma preferente, en relación con otros medios, la medida de las fincas registrales, debería ser coincidente con la nueva medida solicitada, porque si no coincide, ¿dónde estableceríamos el límite de desajuste, en 4 metros, en el 10%, ....?. Por todo ello, se entendió que debería modificarse el Catastro en primer lugar, para poder justificar el exceso de cabida.



## ESTATUTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE ESTABLECEN PROHIBICIONES Y SANCIONES.

Se presenta a inscribir escritura de obra nueva y propiedad horizontal que contiene estatutos entre los cuales puede leerse "... el usuario que infrinja las normas de uso o disfrute del edificio podrá ser sancionado por acuerdo de la junta de condueños , imponiéndole la privación temporal del servicio o servicios a que la infracción afecte y las multas pecunarias que nunca podrán exceder del importe de la participación del piso o local en los gastos correspondientes al último trimestre, todo ello sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicio si procediera". Se plantea su posible reflejo registral.

Todos los contertulios están de acuerdo en negar su constancia en el Registro por tratarse de restricciones a derechos fundamentales y atentar al derecho de propiedad.

### CLÁUSULAS ESTATUTARIAS. INSCRIPCIÓN DE LOS GARAJES.

El propietario promotor de un edificio se reserva el derecho a ir describiendo las plazas de garaje situadas en la planta sótano a medida que las va vendiendo. Se plantea si es válida esa reserva, y los contertulios unánimamente, se niegan a admitirla.

De permitir dicha cláusula, cada venta supondría una modificación de la propiedad horizontal, y por tanto, requeriría el consentimiento del resto de los copropietarios que vayan adquiriendo.

De lo expuesto anteriormente resulta que tanto por el criterio de la copropiedad existente en el local, como por el criterio de la integración de éste, es un edificio en Régimen de Propiedad Horizontal en el que no puede el promotor reservarse la facultad de ir determinando las plazas de garaje según las vaya enajenando, sino que parece necesario que dicha determinación se realice inicialmente en el título constitutivo.

Por tanto el elemento sótano, donde están situadas todas la plazas de garaje, debe estar configurado desde el principio en el título constitutivo, determinándose las circunstancias necesarias para inscribir dependiendo de la configuración que se le dé.

Recuerdan los contertulios que los locales destinados a plazas de aparcamiento o garajes pueden configurarse de dos formas:

1º) Descripción y transmisión del local destinado a garajes por partes indivisas, formado una comunidad romana o por cuotas .

En cuyo caso la inscripción de una cuota indivisa del local destinada a garaje puede practicarse en el mismo folio del local o en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. La posibilidad de abrir folio a cada cuota aunque no lleve adscripción de uso de plaza, es únicamente, por razón de claridad registral evitando la acumulación en la finca matriz. Esta forma es la prevista en el artículo 68 RH.

2º) Descripción y transmisión del local destinado a garajes formado por un número determinado de plazas que supongan el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada. Para la inscripción de



cada plaza debe incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes. Forma prevista en el artículo 53.b del RD de 4 de Julio de 1997 de Normas Complementarias sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y anteriormente en el artículo 68 RH., antes de ser anulados sus párrafos 3º y 4º por la STS de 31 de Enero de 2.001.

Configurado el local de una forma u otra desde el principio no puede alterarse en la transmisión de un garaje si ya existen garajes transmitidos.

## CONFLICTO DE PRIORIDADES.

Estando una finca inscrita a favor del titular registral, llamado A, se presentan tres documentos por el siguiente orden:

- 1º) Venta de B a C
- 2º) Embargo contra A
- 3º) Venta de A a B

Ante la evidente colisión, después de una larga discusión, los contertulios defendían dos posturas bien distintas:

Algunos entendían que debemos atender al orden estricto, y así, el primer documento de venta debe suspenderse por falta de tracto sucesivo, prorrogándose su asiento y cuando caduque, alcanza el turno al segundo documento, practicándose la anotación preventiva de embargo.

Ante la pega que se les plantea de poder quedar subsanado el defecto al estar presentado el otro documento tercero, que es el previo, y con el que conseguiríamos el tracto; cuestionan si la subsanación puede darse en perjuicio de tercero (que sería el acreedor embargante que perdería su derecho) pues al llegar su turno se suspendería por estar la finca a nombre de tercero y estiman que la subsanación en este caso, exige un título autónomo y por tanto, debe presentarse en el Libro Diario, adquiriendo su propia prioridad y, en el supuesto debatido está por detrás del embargo.

Sin embargo la mayoría de los reunidos opinaba que la forma de actuar debe ser diferente. Estimaban que el primer documento presentado coge prioridad para sí y para sus previos, con lo que se inscribiría el tercer documento (venta de A a B), a continuación el primer documento (venta de B a C) y, finalmente se suspendería o denegaría el segundo documento (embargo).

Hay muchas RRDGRN que dicen que es conveniente que el Registrador tome en consideración los títulos presentados posteriormente y relativos a una misma finca, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos múltiples, pero ello en modo alguno puede llevar hasta el extremo de desvirtuar el principio de prioridad, obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia de uno u otro de los títulos presentados (las RRDGRN de 1, 2, 6 y 7-VI-1993 , RR 21-XI-2001, RR 23-X-2001, RR 8-V-2002, resolvían supuestos en que el segundo presentado planteaba dudas sobre la validez del primero.)

La RDGRN 28-XII-92, no tiene obstáculo para que en la calificación se tengan en cuenta ... también los auténticos relacionados con éstos y aportados después, aunque no sea la misma persona interesada, y háyanse o no reseñado en el mismo asiento de presentación del título correspondiente”.

