

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Carmen Gómez. Registradora de la Propiedad

ALTERACIONES EN LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS PARA ADECUAR AL CATASTRO.

Se presentan algunas escrituras que contienen la modificación de datos descriptivos de la finca para adecuarlos al Catastro por el Notario, de acuerdo al art. 171 del Rgto. Notarial. Se plantea qué hacer con estas alteraciones cuando no coinciden con el Registro, hay diferencias de cabida y el Registrador duda que se refieran a la misma finca.

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo que debe calificarse con arreglo a lo aplicable a los excesos (y disminuciones de cabida según la D.G.R y N), y cuando hay duda en la identidad de la finca, suspender o no hacer constar las modificaciones.

MEDIOS DE PAGO. SUPUESTOS.

Volvió a salir el tema de los medios de pago, tras la ley de prevención del fraude y a propósito del informe de la Comisión Nacional de Criterios de Calificación de 3 de Mayo de 2.007 y de la Resolución de la D.G.R.y N de 18 de Mayo de 2.007:

- Lo que resulta claro de ambos textos es la no aplicación de la ley a las cancelaciones de hipoteca, aunque sea por amortización anticipada.
- De la Resolución destacaron que la falta u omisión del impreso S-1, no puede provocar el cierre del Registro; sin perjuicio de la comunicación nuestra a posteri.

Comentados otros supuestos se llegó a la conclusión de que debería suspenderse la escritura en los siguientes casos: si no se dice nada de los medios de pago; si las cantidades justificadas por partes no suman el precio total; si no coincide lo manifestado por las partes con lo testimoniado por el Notario; si dicen que se niegan total o parcialmente a manifestarlo.

Se comentó, así mismo, que no puede exigirse en una compraventa con precio aplazado, que se digan los medios de pago que se utilizarán en un futuro, por muy elevado que sea el precio.

PROINDIVISO RESULTANTE DE REPARCELACION, AHORA RECHAZADO.

Por una reparcelación quedan dos fincas adjudicadas a cuatro hermanos en proindiviso. Y ahora, dos de ellos no están conformes, planteando que existió un error en la reparcelación y debía adjudicarse, cada finca a dos en proindiviso; el Secretario del Ayuntamiento corrobora el error solicitando la forma de rectificarlo.

Todos coinciden que estando la reparcelación acabada e inscrita, sólo caben rectificaciones que necesitarán los mismos requisitos y pasos que ha necesitado para su aprobación la realizada, o consentimiento unánime de todos los propietarios; la D.G.R y N se ha pronunciado, en varias ocasiones, en este sentido.



Lo que pueden hacer es una extinción de condominio parcial o cualquier otro negocio que produzca el efecto querido; pero sin modificar la reparcelación.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CONTRA HERENCIA YACENTE.

Se trata de una ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO en expediente de apremio de la Recaudación Municipal contra la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos de Jerónimo C.L. casado con Teresa A.H. fallecidos en 1988 y 1995, respectivamente, entendiéndose las actuaciones con quien ostente la representación o administración de la herencia, por débitos a la Hacienda del año 2005 y 2006.

Con fecha 8 de Marzo han sido dados por notificados mediante publicación edictal los posibles herederos desconocidos e inciertos y demás interesados legítimos de los titulares fallecidos y con fecha 21 de Marzo se dió por notificados a través del procedimiento edictal, a otros posibles herederos.

El artículo 127.2 del RGR prevé la posibilidad de que esté la herencia yacente dirigiéndose la actuación en este caso a quien ostente la administración o representación de ella.

El punto 3 del mismo artículo señala que, desde que conste que no existen herederos conocidos se ponga en conocimiento del órgano competente a efectos de solicitar la declaración de herederos.

¿Habría que nombrar un administrador de la herencia o pedir la declaración de herederos? Parece que el supuesto es similar a la reciente resolución de 21 de Febrero de 2007 y anteriores relativas a procedimientos seguidos contra inciertos y desconocidos herederos de una persona.

Los contertulios entendieron que puede hacerse cualquiera de las dos cosas: - o nombrar administrador de la herencia, supuesto más difícil para la administración por ser un procedimiento jurisdiccional, - o solicitar la declaración de herederos, que, como acreedores, sí estarían legitimados a tenor del art. 978 LEC, y sería más rápido.

REPARCELACIÓN. CONSTITUCIÓN DE GARANTIA REAL. NECESARIEDAD O INNECESARIEDAD DE CONSENTIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO Y DEL URBANIZADOR

Se presenta escritura llamada de “Constitución de garantía real”, por la que una mercantil “A”, dueña de cuatro parcelas sujetas a reparcelación, (siendo el agente urbanizador una mercantil “B”), opta por el pago en dinero de la cuota de urbanización en vez de la retribución en terrenos, y para aportar garantía real que garantice el pago de dicho dinero, otorga la escritura citada, a tenor del art. 167 de la Ley Urbanística Valenciana de 2005 y art. 384.1 de su reglamento (en la redacción dada por Decreto Valenciano 36/2007). En dicha escritura comparece únicamente la mercantil A estableciendo una cuantía y plazo máximos. Se plantea si es necesaria la notificación y consentimiento del Ayuntamiento y del Agente Urbanizador.

Se considera por todos que no era necesario que el Ayuntamiento consintiera pero sí el agente urbanizador, aunque se dividieron las opiniones: unos opinaban que cabe la constitución unilateral por la mercantil A, pendiente de la aceptación por el urbanizador, pero otros entendieron que la constitución unilateral sólo está prevista para la hipoteca no siendo aplicable a este supuesto.

En lo que sí estuvieron de acuerdo es en que se inscribe a favor del Urbanizador y sobre las fincas de origen y después se arrastrará.

Algunos apuntaron la idea de que esta garantía es como la afección urbanística por adelantado, opinando que podrá aplicarse su régimen jurídico.

