

Reparcelación: cesiones obligatorias

En el ámbito de una reparcelación existen una serie de parcelas que han de ser entregadas a la Generalitat Valenciana como consecuencia de las cesiones de carácter obligatorio que, en tal caso, resultan de aplicación de conformidad con lo dispuesto en la normativa autonómica valenciana; pues bien, dichas fincas objeto de cesión obligatoria se hallan fuera de la circunscripción territorial del Registro en que se procederá –en su caso– a la inscripción de la reparcelación, de tal modo que se plantea si, con carácter previo a la misma, es preciso exigir la inscripción de dichas parcelas objeto de cesión obligatoria en los Registros pertinentes o, por el contrario, es suficiente que dicha cesión sea aceptada por la Generalitat: en principio, se opta por esta última solución (si bien, por alguno de los contertulios se considera que si los terrenos objeto de cesión obligatoria han sido incluidos entre las correspondientes fincas de resultado y se indica la práctica de notificación pertinente a todos los titulares de las mismas, no será necesaria ni la inscripción ni la aceptación por parte del organismo autonómico –pues, en tal caso, puede entenderse aceptada la correspondiente cesión-).

Declaraciones de obra nueva: certificado final de obra

La normativa autonómica valenciana exige que para inscribir toda declaración de obra nueva es necesario que se aporten sendos certificados expedidos por arquitecto director de la obra y por el director de ejecución de la obra, ambos con firma legitimada y debidamente visados: sólo así el certificado final de obra será considerado completo, de acuerdo con el artículo artículo 3 del Decreto 55/2009, de 17 de abril, del Consell, por el que se aprueba el certificado final de obra (asimismo, se discute en torno a la divergencia existente entre lo dispuesto en el citado Decreto autonómico y el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Anotación de embargo en procedimiento laboral

En un procedimiento laboral se insta la práctica de anotación preventiva de embargo para garantizar el pago de diferentes cantidades a favor de diez personas distintas: se plantea si puede practicarse una única anotación para asegurar conjuntamente el pago de dichas cantidades, cuestión a la que se responde en sentido afirmativo.

Hipoteca en garantía de pagarés a favor de dos personas distintas

En este caso, se constituye un derecho real de hipoteca a favor de dos personas distintas, sobre un mismo inmueble, y en garantía de un pagaré: se plantea si es necesario determinar la cuota que corresponda a cada uno de los favorecidos en dicho derecho real de hipoteca, así como si dicha cuota puede ser diferente para cada uno de ellos, cuestiones ambas que se responden en sentido afirmativo.

Cancelación por caducidad de condición resolutoria

Se celebra un contrato de compraventa en el que se establece, a favor del vendedor y en garantía del pago del precio aplazado, una condición resolutoria por impago del mismo -condición que deberá ser ejercitada en el plazo de dos meses a contar desde la fecha del último impago-, debiendo tener en cuenta que la falta de constancia de dicho ejercicio en el Registro de la Propiedad determinaría la cancelación por caducidad de la citada condición. Pues bien, en el presente acontece lo siguiente:

- en primer término, el vendedor presenta, en el Registro de la Propiedad, escritura pública por la que procede al ejercicio de la citada condición resolutoria: dicho documento público, sin embargo, fue calificado negativamente, sin que sean subsanados los defectos del mismo antes de la caducidad del asiento de presentación;

- posteriormente, una vez producida la caducidad del anterior asiento de presentación, el comprador insta la cancelación de la citada condición resolutoria por caducidad, planteándose el Registrador si puede proceder o no a la cancelación solicitada.

La mayoría responde afirmativamente a dicha cuestión puesto que considera que no consta, en el Registro, el ejercicio de la citada condición resolutoria por el vendedor, y ello en la medida que la calificación registral debe ampararse en asientos vigentes, sin que puedan tenerse en cuenta aquéllos que se hallen caducados.

Convenio regulador de nulidad, separación o divorcio

En un convenio regulador se procede a la liquidación de la sociedad de gananciales atribuyendo el pleno dominio del único bien ganancial existente a uno de los cónyuges, lo cual no plantea problema; a su vez, en el mismo convenio se atribuye a uno de los cónyuges una mitad indivisa de un bien de carácter privativo perteneciente al otro cónyuge, lo cual debe rechazarse, siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la medida que ello excedería del contenido del propio convenio regulador (como única excepción a esta regla, y aun cuando la misma tuviera carácter privativo, podría plantearse la posibilidad de incluir en el convenio regulador la vivienda habitual de la familia, siempre y cuando el importe de su adquisición se haya satisfecho con dinero de carácter ganancial).

No obstante, en el supuesto antedicho, y siempre a instancia de parte interesada, cabría proceder a la práctica de una inscripción parcial (esto es, podría llevarse a cabo la inscripción solicitada con relación al primer bien, y suspender la relativa al segundo en tanto no se otorgue la pertinente escritura pública).

Propiedad horizontal tumbada: modificación o vinculación ob rem, con carácter alternativo

En una propiedad horizontal tumbada integrada por cuatro viviendas unifamiliares, el titular registral de una de dichas viviendas adquiere una porción de terreno colindante a la misma -porción de terreno que no se halla integrada en la citada propiedad horizontal-; en tal caso, puede procederse de dos modos distintos:

- bien, puede llevarse a cabo una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, dado el evidente incremento de la superficie del suelo y, por consiguiente, la necesidad de proceder a una redistribución de cuotas de participación;

- o bien, puede evitarse dicha modificación acudiendo al mecanismo de la vinculación ob rem del terreno adquirido a la citada vivienda unifamiliar (lo que daría lugar a una agrupación funcional).

Subrogación del comprador en hipoteca constituida en garantía de crédito con límite de disposición de dicho crédito (hipoteca recargable)

Se trata de un supuesto de compraventa de finca hipotecada en la que el comprador retiene parte del precio y se subroga, concurriendo el necesario consentimiento del acreedor hipotecario, en la hipoteca que recae sobre dicha finca adquirida -hipoteca constituida en garantía del crédito, con límite de disposición de dicho crédito-; como consecuencia de dicha subrogación, se reduce el límite de disposición del crédito: pues bien, mayoritariamente se considera que tal pacto no plantea problema alguno, en la medida que además -y esto es lo importante- no se incrementa el importe máximo de responsabilidad hipotecaria.

Exceso de cabida en virtud de instancia privada de heredero único

Se plantea si puede procederse a la inscripción de un exceso de cabida de una finca registral en virtud de instancia privada de heredero único en la que se incorpora la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de dicho exceso o, por el contrario, es preciso que dicho exceso aparezca recogido en el correspondiente documento público: en este punto se considera que la inscripción del exceso de cabida puede

practicarse no sólo en virtud de documento público, sino también como consecuencia de dicha instancia privada de heredero único -siempre que, evidentemente, en ambos casos, se incorpore la correspondiente certificación catastral gráfica y descriptiva-.

Propiedad horizontal: modificación de superficie

Se trata de una vivienda que forma parte de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, vivienda cuya superficie según el Registro es de 45 metros cuadrados, si bien en documento público se insta su ampliación a 50 metros cuadrados: pues bien, para modificar la superficie de cualquier elemento de la propiedad horizontal es necesario el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, dado que dicha ampliación de superficie implica una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.

Embargo preventivo: distribución de responsabilidad

En virtud de resolución judicial se insta la práctica de anotación preventiva de embargo preventivo por una cantidad determinada, sin especificar el importe correspondiente al principal, intereses y costas: se considera que, pese a la falta de distribución de la responsabilidad correspondiente a cada uno de los conceptos antedichos, es posible la práctica de la citada anotación preventiva.

Servidumbre recíproca de paso sobre escalera común

En este caso existen dos fincas -una de las cuales se va a constituir en régimen de propiedad horizontal- y, entre ambas fincas, existe una escalera común: así, se establece la posibilidad de atribuir la mitad de la superficie de la escalera a cada una de las fincas -incluyendo tal superficie en su descripción-, constituyendo a su vez una servidumbre recíproca de paso sobre la mitad de la escalera correspondiente a la otra finca.

Uso de la vivienda familiar

En sentencia de separación se atribuye el uso de la vivienda habitual de la familia a uno de los cónyuges, en beneficio e interés de sus hijos y mientras ostente la guarda de los mismos, siendo que la titularidad de tal inmueble correspondía al otro cónyuge, con carácter privativo; pues bien, posteriormente, el cónyuge titular del pleno dominio de dicho inmueble pretende disponer del mismo y se plantea si puede llevar a cabo tal acto dispositivo con el consentimiento de sus hijos: la respuesta debe ser negativa, puesto que la titularidad del derecho de uso no corresponde a los hijos, sino a su cónyuge, por lo que todo acto dispositivo sobre dicho inmueble realizado por el titular del mismo requerirá el consentimiento del cónyuge que tiene atribuido el uso o, en su defecto, autorización judicial.

Anotación preventiva de embargo sobre la nuda propiedad

En el Registro consta la existencia de anotación preventiva de embargo sobre la nuda propiedad de un bien inmueble, practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; posteriormente, como consecuencia de la extinción del usufructo, se plantea si la anotación preventiva de embargo puede extenderse sobre el pleno dominio del inmueble –como consecuencia de la consolidación del usufructo con la nuda propiedad-, debiendo responder a esta cuestión en un sentido afirmativo (la solución sería la contraria si el embargo recayese únicamente sobre el derecho de usufructo y éste quedase extinguido). En cuanto a la técnica registral, se considera conveniente, en el supuesto antedicho, hacer constar la extinción del usufructo mediante la práctica de la correspondiente inscripción, mientras que la modificación de la anotación preventiva de embargo –en la medida que el mismo pasara a recaer sobre el pleno dominio- podría reflejarse mediante nota al margen de la misma.

Anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable y conversión en definitiva

En caso de que se practique anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable y, posteriormente, se produzca la conversión de la misma en definitiva, el plazo de duración de cuatro años de la anotación se computará desde la fecha de la anotación de conversión – haciendo constar la nota de afección fiscal al margen de la anotación de conversión- (distinta sería la solución tratándose de una anotación de embargo preventivo que, posteriormente, se convierta en definitivo, en que el cómputo del plazo de duración de cuatro años de la anotación comenzará desde la fecha en que se hubiere practicado la antedicha anotación de embargo preventivo). □