

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CRISTINA MARTÍNEZ . Registradora de la Propiedad

HIPOTECA POR CUOTAS SOBRE UN SOLAR

En el Registro figura inscrita sobre una finca una declaración de obra nueva en construcción y una propiedad horizontal y, a continuación, la constitución de una hipoteca con distribución de responsabilidad hipotecaria entre los elementos independientes resultantes de dicha división horizontal.

En la realidad resulta que esa finca sigue siendo un solar ya que el promotor inicial no llegó a iniciar la obra.

Ahora otro promotor se plantea adquirir dicha finca y cancelar la obra nueva y división horizontal ya que pretende realizar un edificio diferente, pero se pregunta si puede dejar subsistente la hipoteca sobre el solar por cuotas, y los contertulios entendieron que sí que es posible.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y FALLECIMIENTO DEL DEUDOR

Se presenta en el Registro el testimonio del auto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

La finca era propiedad por mitades indivisas de un señor viudo y de una señora soltera, y en el auto se indica que fueron requeridos de pago en un domicilio distinto del señalado en la inscripción de hipoteca y que el requerimiento lo recogió la señora soltera. Por otro lado, se requiere a la señora soltera para que entregue el certificado de defunción del señor viudo y que concurra a los efectos de designar a un administrador de la herencia del fallecido.

En este caso los contertulios entendieron que, conforme a lo establecido en el artículo 132 LH y según la doctrina reiterada de la DGRN en relación al nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por ejemplo, las resoluciones de 5 de julio de 2006, 15 de octubre de 2007 y 20 de noviembre de 2007, es necesario que se dicte un auto aclarando dos extremos:

- si el señor viudo fue requerido de pago antes de morir,
- si la señora soltera ha sido designada como administradora de la herencia del fallecido.

Deben aclararse estos dos extremos ya que el deudor ha de haber sido requerido de pago, y el procedimiento debe seguirse contra los legítimos herederos o el administrador de la herencia yacente del deudor fallecido, artículo 790 y ss LEC, dos problemas que se habrían resuelto si la señora soltera hubiese sido judicialmente nombrada administradora de la herencia yacente.

ANTICRESIS

Se presenta en el Registro una escritura en la que se constituye un arrendamiento financiero con opción de compra sobre la finca de otro Registro, y en la misma escritura se constituye una anticresis



en garantía de todas las obligaciones dimanantes de dicho arrendamiento financiero y se constituye sobre la finca de nuestro Registro que está arrendada.

El problema es que nuestra finca está arrendada por partes, una parte de la finca es objeto de un contrato de arrendamiento y otra parte de la finca es objeto de otro contrato de arrendamiento y se dice que se constituye la anticresis sobre esos arrendamientos y se distribuye la responsabilidad anticrética en proporción al importe de cada una de las rentas de los arrendamientos.

Esto, sin embargo, no es correcto, ya que la anticresis no se constituye sobre los contratos de arrendamiento, sino sobre la finca, que es lo que se ejecutará en caso de incumplimiento y no los contratos de arrendamiento.

De modo que, o bien se constituye la anticresis sobre la totalidad de la finca, o si se quiere diferenciar según cada arrendamiento, se pueden constituir dos anticresis por cuotas indivisas del pleno dominio en proporción a los metros cuadrados alquilados.

CANCELACIÓN CONDICIÓN RESOLUTORIA

En el Registro figura inscrita una compraventa con condición resolutoria en la que se pactó una cláusula de caducidad convencional según la cual, transcurridos seis meses desde el pago de la última mensualidad sin que constara en el Registro ninguna anotación relativa al ejercicio de la condición resolutoria, el comprador podría por sí solo cancelar dicha condición resolutoria.

En dicha escritura y como una cláusula final e independiente, la vendedora manifestó que si fallecía y todavía existían mensualidades pendientes, éstas quedaban condonadas y en consecuencia, el comprador ya no tenía que pagar ninguna más.

El vendedor ha fallecido hace más de seis meses y el comprador se plantea si puede aplicar analógicamente la cláusula de caducidad convencional y, en consecuencia, si se puede cancelar directamente dicha condición resolutoria.

Los contertulios entendieron que no es posible ya que esta cláusula sólo se refiere al pago y no a la cancelación, estando recogida de modo independiente y ajeno a la condición resolutoria, y no además, porque pueden existir mensualidades pendientes de pago anteriores al fallecimiento del vendedor y sus herederos tendrían derecho a ejercitar dicha condición resolutoria.

En consecuencia, la cancelación deberá regirse por las reglas generales, aunque los contertulios entendieron que el dies a quo para contar los quince años mas uno para la cancelación por caducidad, debería empezar a contarse desde el fallecimiento de la señora sin tener que esperar a que pasen todas las mensualidades inicialmente pactadas, ya que las posteriores al fallecimiento del vendedor han sido condonadas por él.

AMPLIACIÓN EMBARGO PREVENTIVO DE LA AEAT

En el Registro figura practicada una anotación preventiva de embargo preventivo de la AEAT. Con posterioridad, se han practicado otras anotaciones preventivas de embargo, y ahora la AEAT convierte el embargo preventivo en ejecutivo pero por una cantidad superior en concepto de intereses y costas.

Dado que no se trata de un embargo ordenado por la autoridad judicial no es de aplicación el artículo 613.4 LEC y al no existir una norma semejante en el RGR, sólo podrá tener lugar la conversión con la prioridad de la anotación del embargo preventivo en cuanto a la cantidad que coincida con la que fue objeto del embargo preventivo, mientras que por la diferencia, deberá practicarse otra anotación de embargo diferente con la prioridad que le corresponda en este momento, y, en consecuencia, con posterioridad a las demás anotaciones de embargo que ya constaban en el Registro.



LA SUSTITUCIÓN Y EL DERECHO DE ACRECER

Fallece D. AAA, casado con tres hijos, y nombra en el testamento usufructuaria a su esposa, y herederos a sus tres hijos con sustitución vulgar a favor de sus descendientes, para caso de premorienza o incapacidad.

Posteriormente, fallece uno de los tres hijos, D. BBB, bajo testamento en el que nombra usufructuaria a su esposa, y herederos a sus dos hijos con cláusula de sustitución vulgar a favor de sus descendientes.

Los hijos y la viuda de D. BBB, renuncian a la herencia de su padre, y posteriormente, se otorga escritura de partición de la herencia de D. AAA por la viuda y los otros dos hijos de éste, hermanos del segundo causante, adjudiciándose los bienes por derecho de acrecer al entender que el primer causante había excluido la renuncia en el derecho de sustitución que estableció.

Sin embargo, esto no es correcto ya que al fallecer el hijo D. BBB con posterioridad a D. AAA sin aceptar ni repudiar la herencia, pasa a los suyos el mismo derecho que él tenía (art. 1006 del C.Civil- el ius transmissionis), es decir pasa a sus herederos el derecho de aceptar o repudiar la herencia de D. AAA (ius delationis), por lo que ese derecho de aceptar o repudiar forma parte del «caudal relicto» de D. BBB. Si los herederos de D. BBB no aceptan la herencia de éste, dentro de la cual está ese derecho de aceptar o repudiar, no pueden ni aceptar ni repudiar la de D. AAA. Es decir, para que puedan aceptar o repudiar la herencia del primer causante, sería necesario que hubieran aceptado la herencia del segundo.

Sin embargo, el causante D. BBB había establecido la sustitución sin enumeración de causas, con lo que tendría lugar en todas las señaladas en el artículo 774 CC, es decir, en caso de premorienza, renuncia o incapacidad. En consecuencia, entraría en juego la sustitución establecida por el segundo causante con preferencia al derecho de acrecer, y si no hubiera sustitutos, procedería abrir la sucesión intestada, lo que deferiría la herencia a su madre, y no a sus hermanos.

EL CONCURSO Y LA CANCELACIÓN DE ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO ANTERIORES.

En el Registro consta practicada una anotación preventiva de embargo ordenada por un juzgado de primera instancia, y con posterioridad consta anotado el concurso.

Se presenta en el Registro un mandamiento expedido por el Juez del concurso en el que indica que se han acumulado todas las ejecuciones, y ordena cancelar la anotación del embargo.

Se plantea el Registrador si esto es posible, o es necesario que el mandamiento de cancelación se expida por el mismo juzgado que ordenó la anotación.

Todos los contortulios entendieron que el Juez del concurso es el competente para expedir los mandamientos cancelatorios como resulta del artículo 8.3 de la Ley Concursal: .«**Artículo 8. Juez del concurso.** Son competentes para conocer del concurso los jueces de lo mercantil. La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias: ... 3-Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado.»

