

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Carmen Gómez Durá, Alicia de la Rúa Navarro. Registradoras de la Propiedad

Nuestra redactora jefe de casos prácticos, Cristina Martínez, nos ha dejado por un tiempo, esperamos corto, para dedicarse a tareas más importantes como es traer a un hijo al mundo; los que nos quedamos intentaremos sustituirle hasta que quiera volver. Desde aquí, te deseamos muchas felicidades y que te reenganches pronto.

Un fuerte abrazo.
La REDACCIÓN

EJECUCIÓN DE EMBARGO. CANCELACIÓN DE ANOTACIONES POSTERIORES

Se ejecuta el embargo que había provocado una anotación preventiva a favor de la Seguridad Social, en la adjudicación de la finca se ordena cancelar la anotación letra A, de dicho embargo, pero no se ordena la cancelación de las anotaciones letras B y C, que le siguen. Se plantea, por un contertulio, el destino de dichas anotaciones que quedan sin cancelar aunque no produzcan sus efectos. Por unanimidad se resolvió que para poder cancelarlas es necesario un mandamiento cancelatorio específico para dichas anotaciones, donde se haga constar la existencia o no de sobrante y, en su caso, la puesta a disposición a favor de dichos acreedores anotantes.

(Carmen Gómez)

AMPLIACIÓN DE EMBARGO CUANDO EXISTEN CARGAS INTERMEDIAS

En el Registro aparecen anotados preventivamente embargos con las letras A, B y C, y ahora se presenta un mandamiento por el que se solicita la ampliación de la cuantía que consta en la anotación letra A. Se plantea si hay algún inconveniente para practicar la ampliación. Se recordó por todos, que antes de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se daba este supuesto, se tomaba una nueva anotación por la cantidad ampliada, con su prioridad, sin que produjera una verdadera ampliación. Pero, hoy, tras la L.E.C. de 2000, esto no puede mantenerse. Del artículo 613 de la misma se desprende, como regla básica, que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio del bien gravado; la cantidad que figura en la anotación no actúa de límite de responsabilidad, a diferencia de lo que ocurre en las hipotecas, salvo para terceros titulares por la ejecución de cargas posteriores (art 613.3º); supuesto, este último donde no se produciría la duda, pues al estar la finca a nombre de un tercero faltaría tracto para anotar o ampliar contra el anterior titular.



La cuestión así planteada fue resuelta por la D.G R. y N. en resolución de 26 de septiembre de 2003, en el sentido expuesto.

En el mismo sentido cabe citar la RDGRN de 2 de diciembre de 2004 que admite la purga de anotaciones posteriores aún ejecutándose el crédito por una cantidad superior a la que figuraba en la anotación, argumentando que lo que sujeta el embargo es el bien a un determinado procedimiento

En cuanto a la forma de practicar la ampliación, parece que bastaría con una nota al margen de la anotación ampliada; aunque también cabría una anotación de ampliación y nota de referencia al margen de la ampliada.

Sobre esta cuestión, se comentó, por algún contertulio que, así las cosas, ni siquiera sería necesario ordenar ni practicar las ampliaciones de embargo dados los efectos apuntados; los demás contertulios asintieron, pero todo quedó en un simple comentario.

(Carmen Gómez)

SUBROGACIÓN DE ACREEDOR POR UNA COOPERATIVA AGRÍCOLA

Se plantea la posibilidad de que una Cooperativa Agrícola pueda subrogarse como acreedor en un préstamo hipotecario al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo teniendo en cuenta que, según su art.1, dicha ley es aplicable únicamente a las entidades financieras a las que se refiere el art. 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario. Dicho art. 2 enumera una serie de entidades entre las cuales constan las «cooperativas de crédito». La cuestión es: ¿puede considerarse como entidad financiera, a estos efectos, una Cooperativa Agrícola, teniendo en cuenta que entre sus actividades puede conceder préstamos a sus cooperativistas?. En un primer momento la duda asaltó la tertulia, pero, poco a poco, se llegó a una solución.

La respuesta debe ser negativa; las cooperativas agrícolas no pueden considerarse como entidades financieras porque no son cooperativas de crédito, ya que estas últimas tienen una regulación específica contenida en la Ley 13/1989, de 26 de mayo, y su Reglamento aprobado por R.D. 84/1993 de 22 de enero, modificado por el R.D: 692/1996 de 26 de abril. Además, como requisito de la adquisición de personalidad jurídica, no sólo deben inscribirse en el Registro de Cooperativas, sino en el Registro Mercantil, como se desprende de su ley reguladora y de los art 16 del Código de Comercio y 81.1 f del Reglamento del Registro Mercantil. Todo ello hace que estas cooperativas tengan la consideración de entidades financieras que pueden actuar en el Mercado Hipotecario, lo que no parece poder predicarse de las cooperativas agrícolas. Por tanto, si el deudor quiere subrogarla en su préstamo hipotecario deberá acudir a la figura general de la cesión de crédito entre ambos acreedores, sin gozar, por supuesto de los beneficios fiscales y arancelarios que la Ley 2/1994 otorga.

(Carmen Gómez)



CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD

En el Registro de la Propiedad consta inscrita en el año 1964 una hipoteca en garantía de un préstamo con plazo de amortización de 10 años. En 1965 se practicó nota marginal de expedición de certificación de cargas del art. 131 LH. El titular registral de la finca pide la cancelación de la hipoteca por caducidad.

Mientras no se cancele por orden judicial la nota de expedición de certificación de cargas, no puede cancelarse la hipoteca por caducidad. La única solución si no fuera posible obtener dicho mandamiento judicial (pues se desconoce el número de expediente judicial y es un procedimiento bastante antiguo) sería acudir al expediente de liberación de cargas.

(Alicia de la Rúa)

SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN UNILATERAL DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Se plantea la posibilidad de inscribir la subrogación de préstamo hipotecario otorgada unilateralmente por el prestatario, siendo posteriormente ratificada por la entidad bancaria acreedora, de forma similar o análoga a la constitución unilateral de hipoteca del art. 141 LH, así como la novación o modificación del préstamo hipotecario otorgada en dichos términos.

Se entiende que cabe la inscripción siempre que se presente en el Registro de la Propiedad simultáneamente la ratificación por parte de la entidad bancaria, de modo que tanto la subrogación como la novación modificativa estén ya perfeccionadas. La falta de dicha ratificación impide el acceso al Registro, pues no cabe aplicar analógicamente al art. 141 LH, previsto únicamente para la constitución de hipoteca, y además, en el caso de la subrogación se estaría publicando una situación de incertidumbre (ya no es acreedor el que figura como tal en el Registro, pero todavía no lo es el que con la ratificación se subrogará en su lugar), y en el supuesto de la modificación se estaría alterando el derecho inscrito del acreedor sin su consentimiento.

(Alicia de la Rúa)

INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON MONTE PÚBLICO CATALOGADO NO DESLINDADO

En el informe del art. 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, solicitado para la inmatriculación de varias fincas que lindan por diversos puntos con Monte Público Catalogado, consta que las mismas «están situadas dentro de los límites del perímetro y formando parte» del Monte X del Catálogo de Utilidad Pública, «el cual está sin deslindar ni amojonar». Se plantea si debe interpretarse como favorable.

El hecho de que el Monte esté sin deslindar impide al Organismo correspondiente poder determinar si las fincas están invadiendo dominio público, pues mientras no se efectúe el deslinde no se establecerá el perímetro exacto del Monte, su cabida y los enclavados de propiedad privada



que puedan existir dentro de él. Por ello, se considera que la Administración no tiene fundamento bastante para evitar que los interesados puedan inscribir su dominio sobre las fincas, pero que, no obstante, sería aconsejable hacer constar en el Registro de la Propiedad el contenido del informe para advertir de la situación en que se encuentran las fincas por las consecuencias que sobre ellas pueda tener el futuro deslinde del Monte Público Catalogado, pues tampoco ha quedado definitivamente excluido que puedan estar invadiendo el dominio público.

(Alicia de la Rúa)

TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIVIENDA

Se plantea si para transformar el destino de un elemento privativo de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, que consta en el Registro de la Propiedad como local, en vivienda, es necesario licencia de obras o cédula de habitabilidad o el consentimiento de la Junta de Propietarios.

En cuanto a la necesidad de licencia o cédula de habitabilidad, habrá que estar a la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma respectiva, pero salvo los escasos supuestos en que ésta lo exige, no es necesaria licencia o cédula alguna. Y en relación al consentimiento de la Junta de Propietarios tampoco es necesario, salvo que los Estatutos de la Propiedad Horizontal prevean expresamente que el destino del referido elemento privativo ha de ser «local» y no vivienda. La Dirección General de los Registros y del Notariado mantiene esta postura en Resolución de 23 de marzo de 1998.

(Alicia de la Rúa)

OBRA NUEVA TERMINADA

En escritura pública de obra nueva terminada, sin que conste inscrita en el Registro de la Propiedad la obra nueva en construcción, se incorpora certificado final de obra del arquitecto que no contiene la descripción de la referida obra.

Para la inscripción de la declaración de obra nueva terminada, debe acreditarse de conformidad con el art. 46.3 del RD 1093/1997, de 4 de julio, que la obra ha finalizado, pero además, que la misma, en los términos en que viene descrita en la escritura pública, se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. De ahí que, de acuerdo con el art. 49 del RD 1093/1997, la certificación del técnico competente deba contener la descripción de la obra coincidente con la del propio título. Consecuencia de todo ello es la insuficiencia del modelo oficial del certificado de fin de obra, en el que no consta la descripción de la misma.

(Alicia de la Rúa)

