

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez. Registradora de la propiedad

EMBARGO POR GASTOS DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

Se presenta en el Registro un mandamiento en el que se ordena que se tome anotación preventiva de embargo a favor de una determinada Comunidad de Propietarios por el impago de los gastos de comunidad del vecino titular de la finca a embargar contra el cual se dirige la demanda.

En el mandamiento el juez ordena que dicha anotación se practique haciendo constar el carácter de preferente pero sobre dicha finca existen inscritas con anterioridad otras cargas.

Todos los contertulios entendieron que, si bien se puede practicar la anotación preventiva de embargo, no podrá hacerse constar en la misma su carácter de preferente ya que la preferencia de un crédito no puede declararse en un procedimiento monitorio en el que no han intervenido el resto de acreedores, sino que debe declararse dicha preferencia en un juicio en el que intervenga el acreedor que pretende ser preferente y aquéllos otros acreedores frente a los que se pretende la preferencia.

Partiendo de lo establecido en la RDGRN de 9 de febrero de 1987, los contertulios entendieron que si el embargo, o en su caso la demanda, se hubiera dirigido no sólo contra el titular registral del dominio, sino también contra los titulares registrales de las cargas inscritas, sí que podría hacerse constar dicha preferencia en el Registro de modo que, en caso de cancelación de la carga anterior, la anotación de embargo subsistiría y no se cancelaría.

SENTENCIA DECLARATIVA DEL DOMINIO

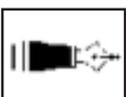
Se presenta en el Registro el testimonio de una sentencia declarativa del dominio de la que resulta que el demandante adquirió del demandado en documento privado una determinada finca sin que dicho documento privado fuera elevado a público ni inscrito. Posteriormente, el demandado transmitió la finca a un tercero y el demandante no practicó anotación de demanda.

La demanda se dirigió no sólo contra el vendedor en documento privado, sino también, contra el actual titular registral y que adquirió con posterioridad aunque en documento público inscrito.

Tanto uno como otro se allanan a la demanda y el juez declara el dominio a favor del demandante ordenando cancelar la inscripción de la transmisión posterior.

El Registrador se plantea si para practicar la inscripción debe tener en cuenta las circunstancias personales del demandante en el momento de firmar el documento privado (si estaba casado, bajo qué régimen y con quién) o si por el contrario, ha de tener en cuenta las circunstancias actuales.

Todos los contertulios entendieron que se ha de tener en cuenta las circunstancias existentes en el momento de firmar el documento privado de compraventa ya que ésta es el título material o causa de la adquisición, puesto que la sentencia tan sólo es el título formal que se limita a declarar que el dominio se adquirió por aquella causa, el contrato privado de compraventa.



VENTA DE VARIAS VIVIENDAS EN UN MISMO EDIFICIO. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Se presenta en el Registro una escritura por la que una persona vende dos viviendas que forman parte de un mismo edificio manifestando que sólo una de ellas está arrendada, sin que conste que se ha efectuado la notificación al arrendatario a los efectos del tanteo y retracto arrendaticio.

La Registradora se plantea si tiene lugar o no en este caso el derecho de tanteo y retracto arrendaticio regulado en el artículo 25 de la LAU de 24 de noviembre de 1994.

El párrafo 7 de dicho artículo 25 establece que “ *No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble*”.

Dado que el vendedor sólo es dueño en ese edificio de las dos viviendas transmitidas, partiendo del artículo transcrito, el arrendatario no tendrá derecho de tanteo y retracto, lo cual es lógico ya que para que pueda tener lugar este derecho es necesario que haya identidad entre el objeto vendido y el arrendando, y, en este caso, dicha identidad no existiría, pues el objeto vendido son dos viviendas y el objeto arrendado es una vivienda.

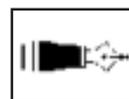
CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN

En el Registro consta inscrito un préstamo hipotecario a cuyo margen se ha practicado la nota marginal acreditativa de que se ha expedido la certificación de cargas para la ejecución de la hipoteca, tal y como establece el artículo 688 LEC.

Se presenta en el Registro una escritura de cesión de dicho préstamo hipotecario en ejecución y la Registradora se plantea si es inscribible.

Todos los contertulios respondieron afirmativamente ya que el hecho de la ejecución no impide que dicho crédito hipotecario pueda ser objeto de negociación, no obstante, se consideró necesario notificar dicha cesión al Juzgado ante el que se siga el procedimiento de ejecución hipotecaria.

En este mismo contexto se planteó si sería posible ampliar o novar dicho préstamo hipotecario, y la respuesta de todos los contertulios fue igualmente afirmativa, ya que dichos negocios no afectan al procedimiento de ejecución al ser posteriores, puesto que lo único que sí que afectaría a dicho procedimiento sería la cancelación de la hipoteca por medios ajenos a dicha ejecución, y por ello esta posibilidad la excluye expresamente el artículo 131 in fine de la LH. Al igual que en el caso anterior, se consideró necesario notificar la práctica de dichas inscripciones al Juzgado ante el que se siga el procedimiento de ejecución hipotecaria.



COMPRAVENTA BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA

Se presenta en el Registro la escritura de compraventa de unas viviendas en construcción y la venta se sujeta a condición suspensiva. Los hechos que constituyen la condición suspensiva son relativos a la finalización de las obras .

La Registradora se plantea si es posible inscribir una compraventa bajo condición suspensiva al entender que si no se ha transmitido el dominio es un negocio puramente obligacional carente de trascendencia real.

Los contertulios entendieron que sí se trata de un negocio jurídico de trascendencia real admitido por la doctrina y por la DGRN en Resolución de 16 de octubre de 1991, la cual entendió que existen dos titularidades diferenciadas y contrapuestas, una que es actual y otra que es expectante, pero complementarias en cuanto que su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido.

