

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

JUAN TAMARIT. Registrador de la Propiedad

HIPOTECA

Se plantea si la cancelación de las hipotecas del M.O.P.U sigue el mismo régimen que las del Instituto Nacional de la Vivien. Parece que no, que es el mismo, pues se cancelan en escritura pública compareciendo un representante del M.O.P.U.

PROPIEDAD HORIZONTAL

La segregación de un local comercial no requiere licencia, siendo necesario acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, pues no hay cláusula estatutaria que lo permita, bastando la unanimidad de los copropietarios concurrentes y para el resto que ha transcurrido un mes sin oponerse, certificándolo el secretario de la junta.

HERENCIA

Fallece una persona y nombra herederos a sus tres hijos, dos de los cuales fallecen antes que el causante, habiendo cláusula de sustitución vulgar a favor de sus respectivos descendientes. La cuestión es si es suficiente que se manifieste en la partición que ambos fallecieron sin descendencia o si hace falta acta. Se suele admitir en la práctica versa sobre ese tema la manifestación, pero se comenta que la Resolución 31-01-08.

OBRA NUEVA

Se cuestiona si es necesaria la licencia de primera ocupación en autopromoción individual para uso propio, siendo que el usuario es la misma persona que el autopromotor. No hay acuerdo, por un lado en el texto legal no se distingue por circunstancias personales, ya que la legislación valenciana y estatal se refieren al edificio, pero la otra postura es que es el autopromotor el que pone a su disposición la vivienda, con lo que no se protege a nadie, ya que depende de él obtener esta licencia y acceder a los servicios de suministro (luz..) que es para lo que sirve esta licencia.

ELEVACIÓN A PÚBLICO

Se eleva escritura a público un contrato privado de venta representando el Juez al rebelde (vendedor); aunque los plazos del artículo 502 de la L.E.C. parecen haberse cumplido, es necesario



que se diga expresamente. La otra parte (comprador) que estaba casado en el momento de la compra, aparece representado por los herederos (cónyuge y dos hijos) adjudicándose el bien a ellos por partes iguales, con lo que se han saltado la liquidación de gananciales y la partición de herencia, faltando causa y siendo defectuoso el documento.

REANUDACIÓN TRACTO SUCESIVO

Es necesario que quede claro contra quién se ha dirigido el expediente de dominio, cómo ha notificado y cuál es la inscripción contradictoria a cancelar.

PACTO COMISORIO

Se presenta escritura de hipoteca entre particulares y a continuación con número de protocolo siguiente una opción de compra concedida a favor del acreedor por el hipotecante. Algunos entendieron que encubre pacto comisorio, otros dudan que se pueda presumir esta circunstancia pues son negocios independientes ya que no se pactan en la misma escritura.

ANOTACIÓN DE EMBARGO

Se embarga sólo la opción de compra en un arrendamiento financiero. No es admisible embargar nada más la opción, ya que el leasing es una figura unitaria, se ha de embargar la posición global.

HIPOTECA

Se hipoteca una finca en garantía de la renta de un subarriendo de otra finca, sin que comparezca el subarrendatario no hipotecante, aunque sí constan los datos esenciales del subarriendo. No parece que haya ningún argumento para negar la inscripción, ya que estamos ante una hipoteca en garantía de obligación ajena.

