

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ. Registradora de la Propiedad

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON PROHIBICIÓN DE DISPONER

Consta inscrita una finca a favor de un constructor, una hipoteca y a continuación una anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer contra dicho constructor. En esta situación se presenta una elevación a público de documento privado que contiene un contrato de arrendamiento de la vivienda por plazo de 5 años, a favor de un tercero ¿cabe inscribir dicho documento estando vigente la prohibición de disponer?

Se dijo que si se suspende, el arrendamiento tiene su protección al margen del Registro, durante los 5 años de duración y sus derechos de adquisición preferente.

Si se inscribe, quedan reflejados sus derechos de adquisición preferente, y, en el caso de que la demanda prosperase se deberían cancelar los asientos posteriores, incluido el asiento de inscripción de arrendamiento. Todo ello teniendo en cuenta que, se inscriba o no, el arrendamiento dura 5 años, sin perjuicio de su impugnación por posible fraude.

Así las cosas, algún contertulio entendió que la prohibición de disponer impide la inscripción del contrato de arrendamiento. No obstante, la mayoría opinó que sí lo inscribiría, pensando en la solución menos perjudicial, puesto que al dueño no se perjudica en nada inscribiendo, mientras que , de no inscribir y luego desestimarse la demanda y haberse practicado varios embargos, se habrían colado al arrendamiento. Esta última opinión parte de la interpretación, en sentido tradicional de la prohibición de disponer, éste es, como prohibición de transmitir el dominio.

FINCA INEDIFICABLE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

Se presenta una escritura en que consta una reparcelación que afecta a fincas, todas del mismo propietario, junto con acuerdo del ayuntamiento donde se acepta o admite dicha reparcelación.

Resultantes de dicha reparcelación, después de las operaciones correspondientes (agrupación, segregación...), quedan 2 fincas para viales y 2 fincas para el particular, una edificable y otra inedificable, según resulta de un estudio de detalle y sujeta a las limitaciones derivadas del mismo.

La primera cuestión es si el Ayuntamiento, al existir un acuerdo admitiendo la reparcelación ¿está aceptando la cesión de viales? Lo que se resolvió por mayoría aplastante en sentido afirmativo. Y la segunda cuestión giraba en torno a la expresada “inedificabilidad de la parcela derivada de un estudio de detalle”, planteándose si es una mención o una carga y, si como consecuencia de ello debe o no hacerse constar en el asiento. Todos coincidieron en que no es una carga real; mientras algunos dudaron en reflejarla en el cuerpo del asiento, finalmente se llegó a la conclusión de que era una mención y no



debía reflejarse; se tuvo presente que de ser asimilable, que ni siquiera lo es, el estudio de detalle a los Planes Urbanísticos, éstos últimos tienen una publicidad independiente y al margen del Registro.

Y además, de constar en el asiento de inscripción, al luego certificar sobre la finca, podría dar lugar a confusión.

Si como planteaba el compañero, constaba ya en algunas fincas esa situación, se entendió que podía cancelarse por instancia, en virtud del art. 98LH, o bien solicitando una certificación sobre esa finca, como cualquier mención.

MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRE, NECESIDAD DECONSENTIMIENTO PREDIO DOMINANTE

Consta inscrita una servidumbre de paso sobre la terraza de una casa, a favor de la terraza de otra casa y ahora pretende rectificarse en el sentido de aclarar qué se entiende por terraza y concretar la servidumbre.

Se cuestiona si es necesario el consentimiento del dueño del predio dominante que ha cambiado y se ha hipotecado la finca.

Se resuelve que sí debe aceptarse por los nuevos dueños pero bastaría que en la escritura de compra constara la existencia de la servidumbre.

DESCRIPCIÓN DE ANEJOS CON USO EXCLUSIVO SIN LINDEROS.

En una escritura de obra nueva y propiedad horizontal se describen una serie de anejos, que consisten en plazas de aparcamiento, a los que se atribuye el uso exclusivo de una plaza concreta pero no se determinan sus linderos. Se cuestiona la necesidad de la descripción de los mismos, por tratarse de un anejo y por que la D.G.R y N admitió en un caso la inscripción de una escritura donde no se hacían constar los mismos.

Todos los contertulios entendieron que sí es necesaria la determinación de superficie y linderos de las plazas de garaje porque así lo establece el art. 53.4º del Real Decreto de 4-julio –1997 de normas complementarias al Reglamento Hipotecario; y ello aunque se trate de un anejo, pues lo que supone es la ligazón a otra finca, pero podría formar ahora o en futuro una finca registral distinta con su necesaria determinación.

CASOS CORTOS

-Se comentó que las Acequias pueden inmatricular sus fincas por medio del art. 206LH siempre que estén perfectamente determinadas (las fincas), por tratarse de corporaciones de Derecho Público.

-Se entiende admisible, sin acuerdo aprobatorio de la Junta de Propietarios, la vinculación ob rem de dos elementos privativos de un mismo propietario de dos propiedades horizontales distintas, considerando que dicho acto (vinculación ob rem) afecta al poder de disposición del propietario.

