

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez Ruíz. Registradora de la Propiedad

ANOTACIÓN PREVENTIVA BIENES GANANCIALES

En su día se practicó anotación preventiva de embargo de un bien ganancial por deudas de uno de los cónyuges habiendo sido notificado el otro.

Poco después se presenta otro mandamiento judicial en el que se pone de manifiesto que en la actualidad los cónyuges están separados por lo que se solicita que se sustituya la anotación del embargo sobre el pleno dominio por la anotación del embargo de los derechos que le pudieran corresponder al cónyuge deudor sobre ese bien en la liquidación de la sociedad de gananciales.

Al respecto se plantearon las siguientes cuestiones:

1º- En el mandamiento simplemente se dice que el cónyuge no deudor ha manifestado que están separados, pero no se acredita dicha circunstancia.

Es decir, para poder practicar la anotación en los términos que ahora indica el juzgado es necesario acreditar que se ha producido la disolución de la sociedad de gananciales aportando la correspondiente sentencia de separación, art. 1392.3 CC, salvo que el juzgado manifieste que este segundo mandamiento se ha dictado al amparo del artículo 1373 CC, ya que, en este caso, tal y como señala el propio artículo, el embargo llevará consigo la disolución de la sociedad conyugal.

2º- Los términos en los que el juzgado solicita la anotación no son los correctos a la vista de la doctrina de la DGRN. El juzgado solicita que se anote el embargo de los derechos que pudieran corresponderle al cónyuge deudor en ese bien en la liquidación de la sociedad de gananciales, mientras que el art. 1373 CC habla de “que en la traba se sustituyan los bienes comunes por la parte que ostenta el cónyuge deudor en la sociedad conyugal”.

Partiendo de la dicción del artículo 1373 del CC, la DGRN en diversas resoluciones, como las de 9 y 10 de octubre de 1998, señala que cabe practicar la anotación del embargo de la “cuota global” que corresponda a un cónyuge en el patrimonio ganancial, pero no cabe practicar anotación preventiva del embargo de los derechos que puedan corresponderle a un cónyuge en un concreto bien ganancial ya que, en virtud de la partición, puede que ese bien no sea adjudicado al cónyuge deudor con lo que la traba quedará absolutamente estéril (cosa que no ocurriría en el primer caso en el que sólo quedaría estéril la anotación, pero no la traba), y, en segundo lugar, porque el objeto del embargo no puede ser considerado como un auténtico objeto jurídico susceptible de una futura enajenación judicial (RDGRN 8-7-1991).

3º- Por último se plantea si es necesario que se ordene judicialmente la cancelación de la anotación anterior del embargo del pleno dominio. Los contertulios entendieron que no es necesario ya que no nos encontramos ante un nuevo embargo, es decir, el embargo es el mismo, lo que ha cambiado es la traba, por lo que no estamos ante una cancelación de un embargo, sino ante una rectificación o concreción de su objeto.



PROPIEDAD HORIZONTAL

En el Registro figura inscrita una propiedad horizontal tumbada que está formada por dos elementos privativos.

El edificio en su conjunto se describe como “ edificación sita en con frente a la calle,...., que se compondrá de varias unidades arquitectónicas, destinadas a viviendas unifamiliares, cada una de ellas distribuidas de acuerdo con las características del solar y compuestas de planta baja y planta piso, rematadas por tejado moruno, de superficie construida por vivienda de 77 metros cuadrados por planta. En conjunto la obra tendrá una superficie construida de 308 metros cuadrados”.

Los dos elementos privativos son:

1- un chalet de planta baja y alta de 77 metros cuadrados construidos cada una, con una cuota de participación del 25%, y con una parte de solar destinado a zona verde. Superficie solar 400 metros cuadrados.

2- derecho de vuelo consistente en el derecho a realizar construcciones de una o más plantas sobre parte del terreno, quedando el resto de solar destinado a zona verde, le corresponde una cuota de participación del 75%. Superficie solar 1267 metros cuadrados.

En los estatutos simplemente se establece que el titular de la finca nº 2 podrá por sí solo agruparla, dividirla, o segregarla formando otras independientes sin autorización de los restantes copropietarios.

Es decir, de todo lo expuesto resulta que lo que se pretendía es que el titular del derecho de vuelo pudiera construir varias viviendas unifamiliares (tres más) de una o más plantas con una superficie construida por planta de 77 metros cuadrados. Sin embargo, lo que quiere hacer es un edificio destinado a pisos, de varias plantas y con una superficie construida por planta mayor de los 77 metros cuadrados indicados.

En consecuencia, tal y como señalaron todos los contertulios, el titular de la finca nº 2 no podrá construir el indicado edificio si no obtiene el consentimiento del otro titular de la propiedad horizontal, ya que contraviene lo establecido en el título constitutivo y los estatutos.

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva en construcción realizada sobre una parcela para la que se había obtenido una licencia en los siguientes términos: se concede licencia para el inicio de las obras consistentes en movimiento de tierras, cimentación y estructura, y prevé que para la segunda fase, que consistirá en la construcción del resto de la edificación, deberá obtenerse nueva licencia de obras que sólo se concederá cuando haya obtenido la licencia de apertura para el ejercicio de la actividad hotelera.



El Registrador se plantea si esta licencia de obras sería suficiente para la declaración de obra nueva en construcción.

Los contertulios entendieron que sí es suficiente, y añadieron que deberá señalarse expresamente, tanto en la inscripción como en la nota de despacho, que para hacer constar la terminación de la construcción deberá aportarse esa segunda licencia de obras a que hace referencia el texto antes transcrito.

OBJETO CIERTO Y DETERMINADO DE LA COMPRAVENTA _____

Se presenta una escritura en el Registro que tiene por objeto la compraventa de una finca que en el Registro tiene una superficie de 3000 metros cuadrados.

En una escritura otorgada una semana anterior, el titular de la finca cedía al Ayuntamiento 1000 metros cuadrados para terrenos de dotación pública reservándose el aprovechamientos subjetivo correspondiente a dichos metros cuadrados, y a la que se supone que se incorporaba la correspondiente licencia de segregación. Cesión, que todavía no se sabe si el Ayuntamiento ha aceptado, ya que ni esa escritura ni la aceptación se han presentado en el Registro.

En la escritura de compraventa que se ha presentado al Registro se dice lo siguiente: el vendedor vende esa finca que en la actualidad tiene 2000 metros cuadrados más el aprovechamiento subjetivo que le correspondía por la cesión, pero en el caso de que cuando se presente esta escritura de compraventa en el Registro no se hubiera presentado la escritura de cesión y la aceptación del Ayuntamiento, entonces, el vendedor lo que vende es la finca con 3000 metros cuadrados.

Esta compraventa no puede inscribirse por tres razones:

1- En primer lugar, uno no puede vender lo que ya reconoce que ha cedido al Ayuntamiento. Por lo que no puede vender los 3000 metros cuadrados.

2- En segundo lugar, tampoco se puede inscribir la venta de los 2000 metros cuadrados, ya que para inscribir la venta de parte de una finca, sería necesario hacer la previa segregación y acompañar la correspondiente licencia de segregación o innecesariedad de la misma.

3- Y en tercer y último lugar, no se cumple uno de los requisitos esenciales del contrato de compraventa, ya que no tiene por objeto una cosa determinada.

El artículo 1445 CC establece que “ por *el contrato de compra y venta uno de los contratante se obliga a entregar una cosa determinada y el otro apagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente* “.

