

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

JUAN TAMARIT, CRISTINA MARTÍNEZ. Registradores de la Propiedad

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA

Además de solicitarla, piden que se tome anotación preventiva por defecto subsanable. Se admitió la posibilidad.

Juan Tamarit

PROPIEDAD HORIZONTAL

La preferencia por gastos de comunidad, se hace constar por nota al margen de la anotación de demanda.

Juan Tamarit

HIPOTECA

Se cancela en escritura la hipoteca por pago, pero se protocoliza un certificado en el que se consiente la cancelación, pero se mantiene el préstamo. Hay una contradicción, que hace que no quede clara la causa de la cancelación. Sin embargo un sector sostuvo la posibilidad de la cancelación, haciendo constar en la nota de despacho que no se ha tenido en cuenta dicho certificado.

Juan Tamarit

PROPIEDAD HORIZONTAL

En un elemento de la propiedad horizontal (garaje), se constituye una servidumbre a favor de Iberdrola, en un espacio en el que hay un centro de transformación. Se admitió.

Juan Tamarit

AYUNTAMIENTO

En una venta por subasta, se plantea si es posible pedir el pliego de condiciones, ya que pueden existir cláusulas que deban ser calificadas. Existe un certificado en el que se manifiesta que el acuerdo se adoptó en base al pliego, por lo que entendió que no debe solicitarse.

Juan Tamarit



HIPOTECA

Se trata de una ampliación de hipoteca en la que no se remiten a la escritura previa, no hay una cláusula de intereses, pero en la responsabilidad hipotecaria quedan perfectamente determinados. Es inscribible.

Juan Tamarit

HERENCIA

En un testamento se deja parte de la herencia a varias instituciones religiosas. El problema es que el nombre que aparece en el testamento y en la escritura de partición no concuerda perfectamente, pero hay gran parecido. La mayoría lo inscribiría, pero se sugirió que si el compañero tuviera dudas solicitara un certificado al Arzobispado de que dichas instituciones se conocen por diferentes nombres.

Juan Tamarit

HERENCIA

Se nombraron dos contadores mancomunados. Uno compareció en la escritura de partición y otro en la de ratificación. No hay problema.

Juan Tamarit

EL CIERRE REGISTRAL:

La normativa reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP) y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), en concreto los artículos 122 RITP y 100 RISD establecen, así como el artículo 254 LH, el cierre registral en el caso de que no se acredite la presentación y pago, exención o no sujeción a dichos impuestos de los actos y negocios jurídicos contenidos en el documento que es objeto de inscripción. Es decir, la calificación e inscripción de dicho documento quedará en suspenso hasta que se acredite dicho extremo.

La cuestión que se plantea en este caso es si es necesario exigir la nota de liquidación de los dos impuestos (ITP e ISD) cuando el documento recoge varios negocios jurídicos sujetos unos a un impuesto y otros al otro.

Para dar una respuesta a esta pregunta hemos de partir, en primer lugar, de lo establecido en el artículo 72 del Reglamento del ISD. De dicho precepto resulta que la oficina competente para liquidar el ISD según lo establecido en el artículo 70 (donde se recoge los puntos de conexión según sea transmisión inter vivos o mortis causa) liquidará **todos** los actos y contratos que el documento contenga, **incluso** los sujetos al ITPAJD.

En segundo lugar, hemos de tener en cuenta las RDGRN referentes en este tema (21-10-87, 21-1-93, 1-9-98, entre otras). En todos los supuestos, el documento recogía un acto sujeto al ITP y otro al ISD y el documento tan sólo tenía la nota del ITP, por lo que la DGRN exigió la nota del ISD, y ello con independencia de que el órgano competente para liquidar ambos impuestos fuera o no el mismo.

Teniendo en cuenta que los puntos de conexión (el criterio para determinar la competencia) del ISD y del ITP parten de criterios diferentes, lo lógico es que ambos no coincidan, por lo que la solución que aporta el artículo 72 es razonable, por ello, si el documento tiene la nota de presentación o



liquidación del ISD eso significa que el documento se ha presentado en el órgano gestor competente para liquidar todos los negocios jurídicos contenidos en el documento, por lo que si hay alguno no liquidado (sea de ISD o de ITP) se procederá a girar las liquidaciones complementarias correspondientes por dicho órgano de gestión. Por ello en este caso, ya no existe obstáculo para que se pueda proceder a la calificación e inscripción de dicho documento

Sin embargo, si se ha presentado el documento en la oficina competente para el ITP sí que existiría un problema, ya que esa oficina no es competente para el ISD. En este caso, es indudable que se ha de exigir la nota de presentación o liquidación del ISD extendida por el órgano gestor correspondiente para poder proceder a la calificación e inscripción de dicho documento.

A esta solución no se oponen las RDGRN que parten siempre de que la nota de liquidación que tenía el documento era la del ITP, por lo que si hubiera tenido la nota del ISD, partiendo del artículo 72, la solución de la DG, probablemente, hubiera sido otra.

Cristina Martínez

CANCELACIÓN DERECHO TANTEO/RETRACTO EN VPO:

En el una determinada inscripción de una vivienda de protección oficial figura inscrito a favor de la Generalitat Valenciana un derecho de tanteo y retracto que tiene una duración de diez años.

Ya han transcurrido los diez años y la cuestión planteada es si es suficiente dicha circunstancia para poder cancelarlo a instancias del particular o de oficio al realizar cualquier operación registral sobre la finca, o si por el contrario hay que esperar a que transcurran, a su vez, los cinco años señalados en el artículo 177.1 RH.

Los contertulios entendieron que no es necesario el transcurso de los cinco años desde el vencimiento, ya que el artículo 177.1 RH está pensando en supuestos de caducidad convencional, es decir, resultante de un convenio entre las partes, mientras que en presente caso nos encontramos ante un supuesto de caducidad legal, por lo que, con arreglo al artículo 82.2 LH y 353.3 RH, pasados los diez años, bien de oficio, bien a instancia de parte, se podrá proceder a la cancelación de dicho derecho por caducidad.

Cristina Martínez

DESLINDE Y EXCESO DE CABIDA:

Se presenta en el Registro una escritura que se titula « de deslinde ». En ella se pone de relieve que los otorgantes habían iniciado un procedimiento judicial para deslindar las fincas, pero que han acordado poner fin a dicho procedimiento y realizar el deslinde de común acuerdo.

La escritura tiene por objeto tres fincas, respecto de una de ellas sólo se cambian los linderos, y respecto de las otras dos, además, hay un cambio de superficie, cambio que en ambos casos da como resultado una superficie mayor que la que figura inscrita.

Es decir, se pretende declarar un exceso de cabida a través de un deslinde, mecanismo que no es el correcto, tal y como estableció la DGRN, ya que el deslinde no es un medio legalmente establecido para rectificar la superficie de las fincas, sino tan sólo, para rectificar unos linderos.

Cristina Martínez



PROCEDIMIENTO SUBROGRACIÓN ACTIVA:

Tras la reforma operada en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, han surgido diversas interpretaciones en relación al procedimiento de subrogación activa, o cambio de acreedor.

En primer lugar, hay que destacar dos novedades:

1ª- La Ley hoy en día se aplicará tanto a los préstamos como a los créditos hipotecarios, y

2ª- Según el apartado segundo del artículo 2, cuando sobre la finca exista mas de un crédito o préstamo hipotecario inscrito a favor de la misma entidad acreedora, la nueva entidad deberá subrogarse en todos ellos.

En segundo lugar, tras la reforma antes indicada, se ha cambiado el «dies a quo» para computar el plazo para poder ejercitar el derecho de enervación por parte de la primitiva entidad acreedora, ya que antes era de 15 días a contar desde la entrega de la certificación de la cantidad adeudada, mientras que ahora es de 15 días a contar desde el requerimiento notarial.

Por ello, algunos autores se han planteado si ese cambio supone que el derecho de enervación existe en todo caso, es decir, con independencia de que se haya emitido o no la certificación, o si por el contrario, la entidad primitiva sólo puede ejercitar tal derecho si ha emitido la certificación.

La mayoría de los contertulios entendieron que en este punto la regulación sigue igual que antes, es decir, si no se emite certificación la entidad primitiva no podrá enervar.

En consecuencia, el proceso sería el siguiente:

1- la nueva entidad acreedora hará una oferta al deudor,

2- el deudor acepta dicha oferta,

3- dicha aceptación se comunica por conducto notarial a la entidad primitiva y se le requiere para que emita la certificación de la cantidad adeudada,

4- la entidad primitiva tiene un plazo de siete días naturales para emitir la mencionada certificación

5- a partir de aquí pueden pasar dos cosas:

5.1- que la entidad primitiva entregue la certificación al Notario autorizante del acta de requerimiento, en cuyo caso tiene un plazo de 15 días naturales a contar desde la notificación del requerimiento para ejercitar el derecho de enervación. Si lo ejercita se paraliza el proceso subrogatorio, y si no lo ejercita, el Notario autorizante hará constar en dicha acta que ha transcurrido dicho plazo si que se haya ejercitado el derecho de enervación, con lo que ya se podrá proceder a otorgar ante dicho Notario u otro cualquiera, la escritura de subrogación, siendo suficiente en este caso el documento acreditativo de la transferencia bancaria;

5.2- que la entidad primitiva no entregue la certificación en plazo al Notario, en este caso transcurridos los siete días el Notario cerrará el acta haciendo constar dicha circunstancia, por lo podrá otorgarse la escritura de subrogación activa una vez que la nueva entidad acreedora haya calculado bajo su responsabilidad la cantidad adeudada, pero en este caso es necesario el depósito notarial, no siendo suficiente la transferencia bancaria, a no ser que se acompañe de un documento de la entidad primitiva acreditativo de que ésta ha recibido dicho importe. También puede ocurrir que en la escritura de subrogación esté protocolizada la certificación de la cantidad adeuda haciendo constar en la escritura que se ha entregado fuera de plazo pero que se acompaña a los efectos de que sea suficiente con la transferencia bancaria, para evitar el depósito notarial, dado los altos costes que conlleva.

Cristina Martínez

