

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ y JUAN ANTONIO TAMARIT Registradores de la Propiedad

CALIFICACIÓN SUSTITUTIVA. SU INTERRUPCIÓN

Se suspende un exceso de cabida y se solicita, por el Notario, la calificación del sustituto. Una vez ya designado el sustituto se presenta al Registrador sustituido un escrito en el que el Notario pide que se tenga por finalizada la actuación del sustituto y se le devuelva la documentación. La mayoría entiende que el Registrador sustituido dé traslado al sustituto y que éste decida si interrumpe o no la tramitación del procedimiento, entendiendo la mayoría que sí se puede desistir del mismo.

(Juan Antonio Tamarit)

INMATRICULACIÓN DE EXCESO DE CABIDA

Se suspendió un exceso de cabida, recurriéndose y siendo desestimado el recurso, por dudas sobre la identidad de la finca. En éste primer momento, en la certificación descriptiva y gráfica aparecía un camino. Posteriormente se hace un acta de notoriedad para inmatricular el exceso, en la que el Notario declara notorio que 300 m² son propiedad de la Sociedad interesada, pero señala que los 100 m², que corresponden a dicho camino, no es notorio que pertenezcan a la Sociedad. En la actualidad se pretende hacer un acta complementaria de la anterior para justificar la notoriedad de dichos 100m², basándose en un juicio declarativo que estima que dicha superficie pertenece a la Sociedad y en un acuerdo transaccional con otros interesados. En la última certificación descriptiva y gráfica desaparece el camino y la superficie coincide con el exceso que se pretende inmatricular. Los dos problemas que se plantean son: Si sirve este acta declarando la notoriedad que contraría el acta anterior y a qué título complementa esta acta. La mayoría entendió que como el acta complementaria no se ha hecho todavía, se haga basándose en el título declarativo y que el acuerdo transaccional se use como título posterior.

(Juan Antonio Tamarit)

RESOLUCIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA INSTADA POR UNO SOLO DE LOS DOS TITULARES.

Consta en el Registro una finca inscrita a favor de dos personas por mitad en proindiviso (A y B), y la venden a una tercera (C); se aplaza parte del precio, garantizándose con condición resolutoria a favor de los vendedores; hay cargas posteriores a dicha condición.



Se ejercita la condición resolutoria por uno solo de los vendedores (A), resolviéndose la compra, ordenando el Juez la reinscripción de la totalidad de la finca a favor del actor (A) y la cancelación de las cargas posteriores. Se plantea el registrador si la reinscripción puede hacerla sólo a favor de A, si cancela las cargas respecto de la mitad o si no es inscribible el documento.

La gran mayoría entendió que tal como está, hay que suspender el documento pues existe una incongruencia en el fallo, se da más de lo que puede pedirse según el Registro, apoyándose en el Art. 100 L.H.

Se cuestionó si podría buscarse el consentimiento del otro vendedor (B), pero no parece muy factible, porque de admitirse con su consentimiento perjudicaría, en la mitad, a las cargas posteriores.

Debería iniciarse de nuevo el procedimiento siendo los demandantes los dos vendedores, pero debe suponerse que el comprador ya habrá recibido la parte de precio que pagó en su día.

Se apunta como otra solución que el vendedor que no ejercitó la acción (B) debe dirigirse contra el que la ejercitó (A), exigiéndole su mitad; si en dicho procedimiento llegan a un acuerdo que es aprobado judicialmente, pueden resolver así el problema; recordando que debería notificarse a los titulares de las cargas intermedias para que no se opongan, pero quizás, como ya se han notificado en el procedimiento, puede certificarse por el Secretario Judicial, que ya han cobrado (ésto último parece difícil siendo la reclamación por ejecución de condición resolutoria).

También se apuntó la posibilidad de que si todos estuvieran de acuerdo, incluidos los titulares de las cargas, podría reflejarse en documento público notarial y así evitar la acción judicial.

(Carmen Gómez)

RESOLUCIÓN CONTRATO LEASING. EMBARGO POSTERIOR A CANCELAR.

Consta en el Registro la inscripción de un contrato de arrendamiento financiero y, a continuación, una anotación preventiva de embargo sobre los derechos del arrendatario. Se resuelve judicialmente el contrato y se solicita la cancelación del mismo así como de la anotación de embargo. Ante la cuestión de practicar o no las cancelaciones, el contertulio no llegó a plantearlo porque la mayoría se adelantó. Se recordó la Resolución de la D.G.R. y N. de 8-II-2000, aunque hubo alguna anterior que resolvía un tema como el expuesto.

La Dirección General resolvió que no puede ser cancelada la anotación si la demanda no se entabló contra los titulares de cargas posteriores sino sólo contra el arrendatario, sin anotarse en el Registro y sin que intervinieran, por varios motivos: 1º porque los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, Art. 1 L.H., 2º porque las anotaciones practicadas en virtud de mandamientos deben cancelarse mediante mandamiento del Juez competente (art. 83 L.H.), 3º porque las sentencias se concretan a las partes litigantes (art. 1252 C.c.) y 4º porque como manifestación del principio de tracto sucesivo está la exigencia constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos (Art. 24 C.E.).



Sin embargo, todo ello no impide la cancelación del derecho del arrendatario, evitando así que puedan acceder al Registro eventuales actos de disposición otorgados por el titular de un derecho ya extinguido.

(Carmen Gómez)

MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DE NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS Y ADJUDICACIÓN JUDICIAL, AMBOS DEL MISMO PROCEDIMIENTO.

Inscrita una hipoteca cambiaria a cuyo margen consta nota marginal de haberse expedido certificación de cargas, se presenta mandamiento de cancelación de dicha nota y, a continuación, se presenta testimonio de adjudicación judicial de la finca como desarrollo del mismo procedimiento que dio lugar a la expedición de la certificación y, por tanto, a la nota. Hay cargas posteriores.

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo en que hay que parar ambos documentos y ver qué ocurre pidiendo al Juzgado aclaración, pues aunque no son contradictorios ni incompatibles sí son incongruentes.

A raíz de este caso, se planteó la necesidad o no de expresar la causa en los mandamientos de cancelación de la nota marginal de expedición de certificación, porque si bien no viene reflejada normalmente, sería conveniente su constancia, para evitar casos de confusión o duda con asientos posteriores.

(Carmen Gómez)

VIVIENDA UNIFAMILIAR CON EL USO DE LA PARCELA QUE LA RODEA SIN ESPECIFICAR SUPERFICIE.

En una propiedad horizontal tumbada se establece que cada vivienda unifamiliar tiene el uso de la parcela que la rodea con una superficie de x metros; Posteriormente rectifican la descripción de las viviendas con su parcela vallada sin especificar los metros concretos.

Se plantean dudas en la rectificación por si supone problema al describir cada elemento (vivienda) por el principio de determinación. Los contertulios estimaron que si desde un principio se ha admitido la descripción actual sin problemas, debe admitirse ahora su rectificación, porque los metros quedan en el general común por exclusión de los metros totales de la edificación. Además, el uso, tal y como se expresa, parece que sea una simple facultad estatutaria, quedando como una situación de hecho.

(Carmen Gómez)



EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA SIGUE AUNQUE FALTE INTERÉS POR LOS AFECTADOS.

En un procedimiento de expropiación forzosa seguido con una señora, ésta cobró una parte y después falleció; seguido el procedimiento, después, con sus tres herederas, acudió una, pero no las demás, que no quieren firmar,... Se cuestiona si el procedimiento puede seguir así adelante y finalizarse.

Se resolvió que, habiendo sido notificadas y habiendo sido consignado el precio, el procedimiento administrativo sigue adelante, no pudiendo detenerse, arbitrariamente, por falta de interés (teniendo en cuenta que no hay rebeldía ni existen menores, para tener que comparecer el Fiscal...).

(Carmen Gómez)

CANCELACIÓN, VENTA E HIPOTECA RECTIFICADAS POR COMPRA CON SUBROGACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA.

Se otorga sobre una finca, por este orden, una cancelación de la hipoteca que la gravaba, venta y constitución de nueva hipoteca. Ahora, presentan, junto con las escrituras de venta y constitución de hipoteca, una escritura de rectificación en la que dicen que fue un error y que lo que querían era una venta con subrogación de la hipoteca y posterior ampliación. Se plantea la duda porque al practicar la rectificación en los términos dichos, se queda “colgando” la escritura de cancelación de la hipoteca y podría presentarse con posterioridad.

Se estimó por la mayoría que puede practicarse la rectificación, dejando constancia en el asiento de inscripción de la escritura de cancelación, que ya no tiene virtualidad ni eficacia cancelatoria, para evitar dudas si se presentara de nuevo de forma aislada.

(Carmen Gómez)

AUTO JUDICIAL DE HEREDEROS ABINTESTATO ERRÓNEO.

Se presenta un auto judicial de herederos abintestato en el que se observa un error claro. Fallecen el padre y la madre y entre las fechas de sus fallecimientos, muere uno de los hijos de ambos, naciendo un derecho de transmisión (art. 1006 Código Civil).

Dicho derecho de transmisión se obvia en el auto, no teniéndolo en cuenta.(sólo contempla el derecho de representación).

Todos entendieron que no podemos entrar a calificar el fondo, por ser una resolución judicial.

(Carmen Gómez)

