

**Resolución de 18/2/2008**

BOE 17/7/2008

PUBLICA LA SENTENCIA INTEGRAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 14 DE ZARAGOZA, DE 6 DE DICIEMBRE DE 2006, POR LA QUE SE ANULA LA RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 22/2/2006.

...

"Así, pues, toda la cuestión controvertida se circunscribe a determinar si el acto judicial de conciliación con avenencia tiene el carácter de documento auténtico con virtualidad suficiente para poder conseguir la cancelación registral de la hipoteca en su día constituida (postura de la propietaria del inmueble) o si, por el contrario, es precisa escritura pública de cancelación de dicha hipoteca, notarialmente otorgada, cual exigen los art 174 y 179 RH (postura de la Sra. Registradora)."

...

"La Dirección General de los Registros y del Notariado, al final de su resolución, niega la facultad de título inscribible al acto de conciliación por entender que no supone más que un acuerdo entre partes que no tiene las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario, pero si el tantas veces citado art 82 LH permite para cancelar una inscripción la presentación de un documento auténtico (cuya naturaleza, insistimos, posee la certificación del acto de conciliación) en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, de la lectura de la mencionada acta se desprende que la entidad bancaria a cuyo favor consta la inscripción (Caja de Ahorros de la Inmaculada) comparece a través de un representante con poderes notariales suficientes y válidos (cuya copia se acompaña) y presta expresamente su consentimiento para la cancelación de la hipoteca, por lo que se cumplen todos los requisitos exigidos por el mencionado precepto legal para tener virtualidad."

---

**Resolución de 4/6/2008**

BOE 1/7/2008

HERENCIA.- LEGADO; IDENTIFICACION SUFICIENTE DE LA FINCA LEGADA.

RECURSO CONTRA LA CALIFICACION REGISTRAL.- DERECHO CIVIL DE CATALUÑA; AUNQUE RESULTA APLICABLE LA LEGISLACION ESPECIAL CATALANA COMPETE SU RESOLUCION A LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO PUES LA CALIFICACION TIENE LUGAR EN UN REGISTRO DE OTRA COMUNIDAD AUTONOMA .

Vistos la Ley catalana 4/2005, de 8 de abril; los arts 253, 267 y

271 del Código de Sucesiones de Cataluña; 14 y 21 LH y 79 a 81 RH, así como la Resolución de 5 de diciembre de 2003.

1. Es cierto que es preciso establecer una identificación entre la cosa legada tal y como se describe en el testamento y en la descripción completa (es decir, con los requisitos necesarios para su inscripción) que se verifica en la escritura de aceptación. Ahora bien, también lo es que dicha identidad está perfectamente fundada en el caso presente si se tienen en cuenta las siguientes circunstancias: a) que, según resulta acreditado en el expediente, en el Registro citado no existe otra finca inscrita a nombre del testador; b) que no es habitual en los testamentos describir las fincas con todos los requisitos necesarios para la inscripción, sino que, por el contrario, suele dejarse esta labor para el momento de la práctica de las operaciones particionales, y, sobre todo, c) que los herederos no han incluido en el inventario del caudal hereditario dicha finca, por lo que "sensu contrario" han identificado la misma como la inscrita en el registro de Fraga.

2. Art 1 de la Ley catalana 4/2005.

---

### **Resolución de 5/6/2008**

BOE 2/7/2008

VIVIENDA FAMILIAR.- DERECHO DE USO ATRIBUIDO A UNO DE LOS CONYUGES EN EL CONVENIO REGULADOR APROBADO EN SENTENCIA DE DIVORCIO; NATURALEZA JURIDICA E INSCRIPCION; PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Vistos los arts 91, 92, 96 y 393, párrafo segundo, Cc; 9 LH y 51 RH; y las Resoluciones de 31 de marzo de 1995, 25 de junio de 1998, 29 de julio de 1999, 20 de febrero de 2004 y 28 de mayo de 2005.

Se trata de un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda; y respecto del que no es exigible la precisión que los preceptos hipotecarios exigen para la inscripción de los derechos reales.

Pero en el presente caso existe un confusionismo que impide su inscripción, pues al tiempo que se atribuye a la esposa y a los hijos tal derecho de uso, se le atribuye a la esposa expresamente un derecho de usufructo sobre la vivienda familiar del que disfrutará como mínimo hasta que los hijos del matrimonio sean mayores de edad e independientes económicamente; es necesario que los cónyuges determinen la naturaleza del derecho que se constituye.

---

### **Resolución de 19/6/2008**

BOE 22/7/2008

RECURSO CONTRA LA CALIFICACION REGISTRAL.- PLAZO; COMPUTO DE FECHA A FECHA: EL DIA FINAL CORRESPONDIENTE A LOS MESES ES SIEMPRE EL CORRESPONDIENTE AL MISMO ORDINAL DEL DIA QUE SE ESTA TOMANDO EN CONSIDERACION COMO INICIAL.

Vistos los arts 326 y 327 LH; 48 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, LRJPAC; y las Resoluciones de 11 de marzo de 1997, 10 de enero y 19 de mayo de 2000, 14 de octubre de 2002, 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero de 2008.

En el presente supuesto el último día para interponer el recurso sería el 28 de diciembre de 2007, habida cuenta que la notificación de la calificación tuvo lugar el 28 de noviembre anterior.

Ahora bien, la firmeza de la calificación no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido.

---

#### **Resolución de 20/6/2008**

BOE 15/7/2008

HERENCIA.- TESTAMENTO; CERTIFICADO DEL REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ULTIMA VOLUNTAD; DISCREPANCIA ENTRE LA FECHA DEL TESTAMENTO APORTADO A UNA ESCRITURA DE ADJUDICACION DE HERENCIA Y LA QUE CONSTA EN EL CERTIFICADO DEL RUV.

Vistos los arts 14, 19 bis y 326 LH, y 6 y 78 RH.

Conforme al art 78 RH se considera defecto que impide la inscripción la falta de presentación de los certificados de defunción o del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como el hecho de no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste; precepto que añade que no se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado. En el presente caso se confirma el defecto, pues la fecha del testamento es anterior a la que figura en el certificado.

---

#### **Resolución de 3/7/2008**

BOE 16/7/2008

REGISTRO MERCANTIL.- CALIFICACION REGISTRAL; EXISTE OBLIGACION POR PARTE DE LOS REGISTRADORES MERCANTILES DE NOTIFICAR LAS CALIFICACIONES NEGATIVAS.

(Corrección de errores de la Resolución de 14/12/2007).

---

**Resolución de 4/7/2008**

BOE 31/7/2008

SOCIEDAD LIMITADA.- CUENTAS ANUALES; DEPOSITO: NO PUEDE TENERSE POR EFECTUADO SI NO SE PRESENTA EL CORRESPONDIENTE INFORME DEL AUDITOR DE CUENTAS CUANDO, EN UNA SOCIEDAD NO OBLIGADA A VERIFICACION CONTABLE, SE HUBIESE SOLICITADO POR SOCIOS MINORITARIOS EL NOMBRAMIENTO REGISTRAL.

Vistos los arts 205 y 218 a 221 LSA; 97, 112, 354 y 365 y ss RRM, y, entre otras, las Resoluciones de 22 de mayo de 2003, 13 de abril de 2004 y 8 de noviembre de 2007.

Es obvio que aunque el nombramiento no fuera firme en el momento en que se presentaron las cuentas a depósito, ya existía la solicitud y, en consecuencia, la Registradora Mercantil no podía tener por efectuado el depósito de unas cuentas anuales que podrían requerir eventualmente -como luego sucedió- el informe de auditoría elaborado por el auditor por ella designado.

---

**Resolución de 11/7/2008**

BOE 30/7/2008

TRACTO SUCESIVO.- REANUDACION EN VIRTUD DE SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: PROCEDENCIA.

Vistos los arts 1279 y 1280 Cc; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 LH; 100 y 209 RH y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 24 de enero de 1994, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 22 de enero de 2002 y 7 de abril de 2003.

(Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de elevación a público de documento privado en la que se protocoliza (además de acompañarse testimonio de la misma) sentencia firme dictada en juicio verbal por la que se estima la demanda del comprador y se ordena la elevación a público y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca, registralmente a nombre de personas distintas de quien figura en el documento como vendedor.)

Incluso cabe afirmar que el juicio declarativo es la única forma posible cuando el adquirente es directamente causahabiente del titular registral. En estos casos, no cabe acudir a los procedimientos de reanudación de tracto del expediente de dominio ni al acta de notoriedad, sino que sólo cabe acudir al procedimiento judicial declarativo o a la aportación de los títulos intermedios.

Cuando el promotor del expediente no sea directamente causahabiente del titular registral ya puede acudirse al expediente de dominio, pero eso no excluye poder acudir a un juicio declarativo. Porque el juicio declarativo, sea a través de las reglas del juicio ordinario o del verbal, es un medio general de rectificación de los asientos del Registro (cfr. art 82 LH), mientras que el expediente de dominio y el acta de notoriedad son procedimientos sólo aplicables a supuestos específicos de inexactitud registral por falta de tracto sucesivo o de inmatriculación de fincas.

Reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, excepcionalidad que justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos... se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis, y resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción.

Esta excepcionalidad no se da en el caso de un juicio verbal, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso sean demandados no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

El supuesto de hecho de este recurso es distinto que el planteado en la Resolución de 7 de abril de 2003, porque se ha dirigido la demanda contra el vendedor en el documento privado, y contra los titulares registrales y herencia yacente de los mismos, que a su vez la transmitieron a aquél según la demanda acogida en la sentencia. Y además el actor demanda no sólo la elevación a público del documento privado, sino también la declaración por usucapión de la finca a favor del adquirente y la reanudación del tracto sucesivo.

---

**Resolución de 16/7/2008**

BOE 31/7/2008

SOCIEDAD LIMITADA.- CUENTAS ANUALES. DEPOSITO; MODELOS APROBADOS POR LA ORDEN DE 14 DE ENERO DE 1994: PUEDEN RELLENARSE MANUALMENTE CON MAYUSCULAS.

Vistos los arts 218 a 222 LSA; disposición adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 365 y siguientes RRM, y la Orden Ministerial de 14 de enero de 1994, cumplimentada por la Orden Ministerial de 30 de abril de 1999.

Aunque es cierto que este Centro Directivo ha señalado con reiteración la obligatoriedad de presentar a depósito las cuentas anuales en los modelos oficiales establecidos con el fin de facilitar su tratamiento informático, no lo es que haya exigido su cumplimentación de forma mecanizada, ya que, por el contrario, la O. M. de 30 de abril de 1999, que complementó la de 14 de enero de 1994, permite expresamente que los documentos establecidos puedan rellenarse, en todo caso, si es manualmente con mayúsculas.